



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

Sid. 1 (47)
2018-05-31

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	7
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	8
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	10
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	20
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....	26
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	26
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	27
Bolagsspecifika inriktningar	28
2. Ett klimatsmart Stockholm	29
2.1 Energianvändningen är hållbar	29
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	32
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	33
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	34
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	35
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	36
Bolagsspecifika inriktningar	37
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	37
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	37
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	37
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	37
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	38
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	39
Bolagsspecifika inriktningar	40
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	40
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	40
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	41
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	43
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	44

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	44
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	45
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	45
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	46
Bolagsspecifika inriktningar	47

Sammanfattande kommentar

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

Ett Stockholm som håller samman

Nybyggnad

Svenska Bostäder har ett tydligt ägaruppdrag att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt. Prognosen för påbörjade och inflyttade lägenheter i nyproduktion är lika med årsmålen. Snabba Hus Begslagsvägen med 134 lägenheter blir försenad på grund av upptäckten av fridlysta grodor, dock är bedömningen att bolaget sammantaget uppfyller årsmålen.

Ett intensivt arbete pågår med Stockholmshus-projekten. Kvarteret Ledinge blir bolagets första projekt som kommer att gå i produktion under 2018, efter en överklagandeprocess som innebar en försening med cirka ett år. Bland andra projekt i Stockholmshus-paketet kan nämnas: Garagevägen i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter, Östberga Norra med 208 lägenheter, Örskär vid Kärrtorps IP med 400 lägenheter och Björnmossevägen i Kälvesta med 220 lägenheter, där planarbete pågår. Inom Snabba Hus har planen vunnit laga kraft för bolagets projekt vid Bergslagsvägen samt Räcksta med 127 respektive 250 lägenheter.

Svenska Bostäder arbetar i övrigt aktivt med projektportföljen och har intensifierat mötena med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att hitta nya markanvisningar. Bolaget har även i samarbete med systerbolagen arbetat med en gemensam ackvisionsstrategi under 2017, som slutförs under 2018.

Ombyggnad

Förändring i prognosen för antalet påbörjade lägenheter i helombyggnader förklaras av att Nystad 1 med 99 lägenheter samt Pyramiden 15 med 16 lägenheter, eventuellt förskjuts till 2019. Vad gäller inflyttade lägenheter är bedömningen att bolaget uppnår målet. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Förvaltning

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att utgå från hyresgästernas behov och att möta deras förväntningar kring produkt och servicenivå. Bolaget mäter kvaliteten genom att varje år genomföra en kundundersökning. Undersökningen ger indikationer på hur hyresgästerna upplever vår verksamhet ur många olika perspektiv. Utöver kundundersökningen följer vi veckovis upp vår verksamhet genom kundvisaren, där vi bland annat tittar på genomförda ronderingar, avvikelser, samt inkommande och åtgärdade ärenden via Kundcenter, en åtgärdslogg används för att prioritera åtgärder.

Utfallet i 2017 års kundundersökning visade att Svenska Bostäder ligger kvar på en mycket hög nivå. Ambitionen är fortsatt hög, även om en stor utmaning ligger i att behålla nivåerna och att vara ”bäst på hyresrätt” i allt hårdare konkurrens. Kvalitetshöjning och ökad kundnöjdhet måste också vägas mot kostnaden för att åstadkomma förbättringen. 2018 års kundenkät delas ut i maj och resultaten presenteras i rapporten för tertial 2.

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

introduktion för nyanställda och ökad arbetsglädje.

Trygghet

Upplevelsen av trygghet ökat i våra fastigheter och bostadsområden och förvaltningen överträffade årsmålet under 2017. Det är resultatet av ett medvetet arbete under många år där vår dagliga närvaro i områdena, vårt bemötande i dialogen med hyresgästerna, trygghetsvandringar kombinerat med fysiska trygghetsskapande åtgärder t.ex. i källare och skalskydd, bidrar till en ökad känsla av trygghet. Vi kan också se tendenser till minskat antal inbrott i vissa områden. Vi ser också att samverkan med stadsdelarna, andra fastighetsägare, föreningslivet, näringsidkare och andra aktörer som viktiga delar i vårt arbete för att öka upplevelsen av trygghet. Vi har därför prioriterat vår medverkan i bland annat Brottsförebyggande råd och lokala fastighetsägarföreningar.

Lokala utvecklingsprogram

Svenska Bostäder deltar aktivt i det utvecklingsarbete och de arbetsgrupper som stadsdelarna initierar och driver kring de lokala utvecklingsprogrammen. Under hösten 2018 förstärks resurser inom bolaget för att samordna LUP-arbetet internt bland annat genom att sprida metoder, erfarenheter och goda exempel. Vi bidrar till att öka allmänhetens upplevelse av trygghet i offentliga miljöer..

Ett klimatsmart Stockholm

Värmeförbrukning

Rullande 12-månadersförbrukning 150,5 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area), innebär återigen bolagets lägsta nivå någonsin. Genom att arbeta aktivt med energifrågor i ny- och ombyggnation samt driften av våra fastigheter bidrar bolaget till stadens mål.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Tertial

Operativt resultat uppgick för perioden januari-april till 33 mkr, jämfört med en budget på 49 mkr. Avvikelse för året kommenteras närmare under prognosavsnittet.

Investeringarna för perioden uppgår till 583 mkr, vilket avviker positivt mot budgeterad nivå om 813 mkr. Nyproduktionen uppgår till 128 mnkr, strategiska ombyggnationer till 374 mnkr samt ersättningsinvesteringar till 74 mnkr. Övriga investeringar uppgick till 7 mnkr, såsom maskiner och inventarier.

Prognos

Prognosticerat resultat 280 mkr är lika med budget. Intäkterna ligger i nivå med budget trots ett lägre utfall avseende generell hyreshöjning än vad som antogs i budget, kompenseras till större delen av övriga intäkter i form av t.ex. försäkringsersättningar. Driftkostnaderna ger en negativ avvikelse mot budget med ca 34 mkr. Dels ökar kostnaden för akuta reparationer, dels måste bolaget åtgärda myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum som var okända vid budgettillfället. Värmekostnaden något högre p.g.a. den något kallare inledningen av året. Under administration har vi ökade kostnader för VERA projektet (gemensamt fastighetssystem) som i allt väsentligt handlar om periodisering mellan år. Kostnaden för pensionsavsättningar har också ökat något. Fastighetsavskrivningarna ger ett utfall som är ca 35 mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats, samt en återföring av tidigare nedskrivning. Finansiella poster avviker negativt mot budget med ca 6 mnkr. Förklaras i allt väsentligt av högre ränteläge än vad som antogs i budget som till viss del kompenseras av lägre kapitalsskuld mot budget.

Investeringarna för perioden uppgår till 2 440 mkr, vilket är i nivå med budget. Nyproduktionen uppgår till 1 142 mkr.

Avvikelse rapport kv. Trondheim 2

Bakgrund

Projektet befinner sig i slutet av produktion där två av tre hus är slutbesiktigade och det sista huset ska vara färdig besiktigat och överlämnat till förvaltningen innan midsommar. Innergården kommer inte färdigställas förrän efter sommaren, detta på grund av att innergården är en del av entreprenörens etableringsområde och arbete kommer pågå en bit in i sommaren på ena huset som har en påbyggnad. Åtgärder i påbyggnaden ingick inte från början i detta projekt och därmed inte heller upphandlat. Samtliga åtgärder har blivit tillkommande beställning, påbyggnaden drivs och behandlas dock som enskilt projekt. Arbete med påbyggnaden berör marken på grund av fasadställning och bygghiss, därav kommer delar av marken att färdigställas efter att påbyggnaden är färdig.

Ärendet

Upphandling har genomförts och produktion pågår, detta enligt styrelsebeslut 2016-03-17. Investeringen uppgick till 129 mkr. I riskanalysen framgår kostnadsökning 10% vilket ger investeringsbelopp 142 mkr. Aktuell slutkostnadsprognos är 147,5 mkr. Projektet drivs som en utförandeentreprenad och större del av den ökade kostnadsvolymen är tillkommande arbeten (ÄTA). Övervägande delen ÄTA är nödvändiga åtgärder att utföra i husen men har av olika skäl inte kommit med i förfrågningsunderlaget och därmed inte ingått i entreprenaden.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Svenska Bostäder mäter kontinuerligt på olika sätt såväl medarbetarnas uppfattning om bolaget som arbetsgivare, som relevanta nyckeltal med bäring på arbetsvillkor och jämställdhet. Svenska Bostäder har höga resultat i de mätningar som har genomförts. Årets resultat från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget ligger på samma höga nivå som föregående år. Under hösten kommer vi att genomföra en kartläggning via Great Place to work, vilket inkluderar dels en medarbetarundersökning och en utvärdering av vår arbetsplatskultur.

Vi arbetar aktivt med att marknadsföra Svenska Bostäder som attraktiv arbetsgivare genom exempelvis synlighet i media, tryckta såväl som digitala och deltagande i arbetsmarknadsdagar. Vi erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer.

Tillsammans med våra systerbolag och i samarbete med arbetsförmedlingen och Yrkesakademin har vi tagit fram en utbildning för personer som är intresserade av att arbeta med fastighetsservice. Bolaget har under perioden tagit emot 10 praktikanter från yrkesutbildningar. För att erbjuda en så bra och givande praktik som möjligt har ett stort antal handledare genomgått en handledarutbildning.

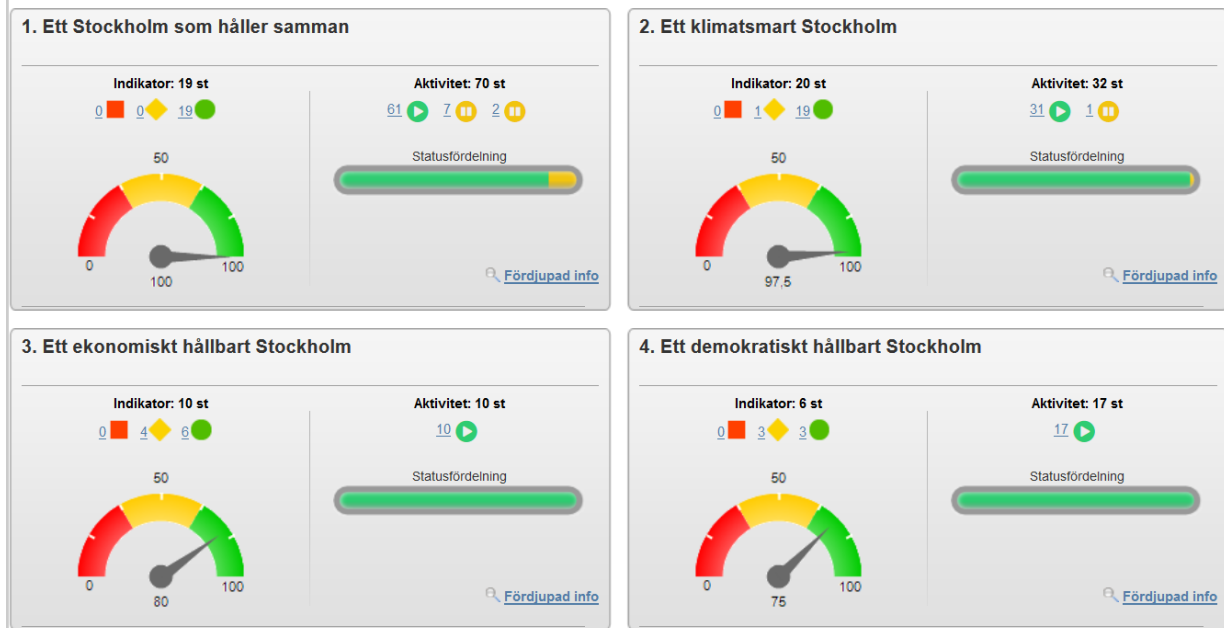
Sjukfrånvaron (rullande 12 månader) är 5,2%. Detta är en ökning jämfört med situationen vid årsskiftet. Ökningen beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader till följd av influensan som slog ovanligt hårt. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron som utgör den största delen och då framförallt bland kvinnliga medarbetare. Vi kan konstatera att 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.

Det är stor konkurrens om arbetskraft framförallt inom byggsektorn, projektledare och tekniska specialister är en bristvara och det är därför av största vikt att bolaget kontinuerligt arbetar med att vara en bra och attraktiv arbetsgivare genom goda arbetsvillkor och aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket.

Bolagets arbete med att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden fortsätter och vi har nu 10 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobbare, nystartsjobb samt

lönebidragsanställning). Vi har också kunnat erbjuda tillsvidareanställning för fyra personer som tidigare haft tidsbegränsade anställningar med anställningsstöd.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Samarbete med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet.

Inom ramen för CSR har bolaget fört diskussioner med Kistaskolans rektor och studierektor. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbansökan innehållande t.ex. anställningsintervju. Syftet är att få träna på att söka riktiga jobb framöver.

Bland flera sociala aktiviteter i Järva genomför vi exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år, i samarbete med kulturskolan. Mittiprick-teatern spelas under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger, under en vecka, anordnas för barn mellan 9 och 12 år i samarbete med Unga Örnar.



Vid nyproduktion inom programområden planerar vi för förskolor.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Erbjuda sommarlovsaktiviteter och samarbeta med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.
				Analys Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>uppväxtmiljö för barn. Samarbete med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Inom ramen för CSR har bolaget fört diskussioner med Kistaskolans rektor och studierektor. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbansökan innehållande t.ex. anställningsintervju. Syftet är att få träna på att söka riktiga jobb framöver.</p> <p>Bland flera sociala aktiviteter i Järva genomför vi exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år, i samarbete med kulturskolan. Mittiprick teatern spelas under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger, under en vecka, anordnas för barn mellan 9 och 12 år i samarbete med Unga Örnar.</p>

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				<p> Utveckla arbetet och metoden vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.</p> <p>Analys Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har i vårt avtalssystem definierat de olika nivåerna för sociala sysselsättningskrav. Avtalssystemet har även uppgraderas så att de sociala sysselsättningskraven med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	51	183	 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
	Analys <i>Utöver uppdraget med försöks- och träningslägenheter har bolaget hjälpt SHIS med 11 lägenheter i Tensta.</i>			Analys <i>Svenska Bostäder bidrar till stadens mål för nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år och har regelbundna möten med bostad- först-enheten och bosamordnargruppen. Bolaget förvaltar också aktivt de försöks- och träningslägenheter som vi har sedan tidigare.</i>
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
				Analys Arbetet sker löpande. Under tertiäl 1 har 51 Försöks- och träningslägenheter förmedlats.
				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys <i>Svenska Bostäder erbjuder sedan tidigare skyddad identitet vid behov och har fungerande rutiner för det.</i>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog kring tydligare riktlinjer från Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys Svenska Bostäder erbjuder sedan tidigare skyddad identitet vid behov och har fungerande rutiner för det. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog kring tydligare riktlinjer från Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.







1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar




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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska				 Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				<p> Följa upp, utvärdera och ta fram förslag till åtgärdsplan för kompiskontrakt.</p> <p>Analys <i>En utvärdering av kompiskontrakt för ungdomar och för dem över 65+ genomförs under våren 2018 tillsammans med systerbolagen.</i></p>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	5	30	<p> Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.</p> <p>Analys <i>Framtagande av modell för samarbete ej påbörjat på grund av vakanser. Beräknas påbörjas under andra halvan av hösten 2018. Finns viss risk att aktiviteten slutförs först under 2019.</i></p>
 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				<p> Genomföra krisövning för företagsledningen.</p> <p>Analys <i>Planeras till slutet av oktober 2018. Två deltagare i företagsledningen kommer att sluta och nya personer tillträder i augusti. Övning kommer att genomföras när det nya medlemmarna i företagsledningen är på plats.</i></p> <p> Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.</p> <p>Analys <i>Bolagets Risk- och sårbarhetsanalys (RSA) följer stadens modell och arbetet genomförs tillsammans med flera av systerbolagen. Arbetet utvecklas internt under 2018 genom att involvera fler kompetenser i framtagande och kvalitetssäkring.</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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				 I projektutveckling beaktas behovet av nya förskolor.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Öka kompetensen i bolaget för att kunna bidra i samarbetet mot våldsbejakande extremism.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Aktivt bidra i stadsdelarnas arbetsgrupper.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				 Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>
				 Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.
				Analys <i>Pågår, arbetet med Stockholmshuset fortgår och förtätningsplaner för olika områden ses över.</i>
				 Utveckla attraktiva närcentrum och aktivt arbeta med att matcha lokaler med rätt verksamhet.
			Analys <i>En separat redovisning har skett till Stadshus AB i slutet av april med en generell beskrivning av bolagets arbets sätt kring bolagets kommersiella lokaler och centrum. I underlaget beskrivs utvecklingsplanerna för respektive centrum. I Husby Centrum pågår ett ombyggnadsprojekt där vi skapar förutsättningar för ett väl fungerande centrum för de boende. I Västerort har bolaget inga vakanser i våra närcentrum. För Björkhagen, Dalen och Kärrtorp har handlingsplaner skapats för åtgärder i våra centrum. Månadsvis genomförs centrumbesök där vi går igenom den yttre miljön. Under våren har vissa trygghetsrelaterade problem dragit ned betyget i Husby. Övriga centrum har överlag visat gröna värden. Arbeta</i>	













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><i>pågår med att skapa egna webbplatser för våra centrumanläggningar. För Husby och Kärrtorp finns nu egna webbplatser, Dalen och Björkhagen beräknas bli klara under året.</i></p>
<p> Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskomelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar</p>				<p> Inom ramen för LUP kommer stadsdelsförvaltningen att samarbeta med de kommunala bostadsbolagen Stockholms hem och Svenska bostäder samt andra fastighetsägare i Skärholmen, kring demokrati och trygghet.</p>
				<p>Analys <i>Svenska Bostäder är representerat i BRÅ, samverkansmöten med stadsdelarna och fastighetsägarmöten/fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby/Vällingby, Rågsved och Skärholmen. I Spånga/Tenstas LUP-arbete deltar vi i boendefrågorna samt trygghetsgrupp när det gäller Spånga/Bromsten. I Rinkeby/Kista är vi inte lika delaktiga än. Medverkan i Vällingby/Hässelby sker via vår Fastighetsägarförening. Bolaget har haft inledande dialog med fokus Skärholmen och arbetar vidare för att utveckla Skärholmen utifrån vår egen verksamhetsplan. Under hösten förstärks resurser inom förvaltningen för att samordna LUP-arbetet internt inom bolaget bland annat genom att sprida erfarenheter och goda exempel.</i></p>
				<p> Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.</p>
				<p>Analys <i>En kartläggning har gjorts av Svenska Bostäders process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Arbetet har genomförts för att</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</i>
				▶ Utveckla samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen avseende torg och närcentrum.
				Analys <i>Under perioden har samarbetet kring Husby Centrums torg kommit igång vilket är mycket positivt. Andra pågående projekt just nu är samarbetet kring Ormängstorget och Grimsta torg.</i>
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				▶ Erbjuda sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.
				▶ Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys <i>Svenska Bostäder erbjuder sedan tidigare skyddad identitet vid behov och har fungerande rutiner för det. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog kring tydligare riktlinjer från Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.</i>
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				▶ Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter
				Analys <i>Svenska Bostäder för en dialog med Trafikkontoret. Gällande drift söderort fungerar samarbetet bra, i ombyggnaden av Husby Centrum drivs utvecklingen av torgytorna av Trafikkontoret.</i>
				▶ Fortsätta upprustningen av bolagens centrum. Renovera Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>feministisk stadsplanering, Kärrtorp och Björkhagen utveckling kopplat till nyproduktion, Östberga byggs om för allaktivitetshus.</p> <p>Analys Renoveringen av Husby Centrum pågår enligt planering. Utvecklingen av torgytorna drivs av Trafikkontoret och arbetet har flyttat sig framåt under perioden. Parallellt med den fysiska utvecklingen pågår mobilisering av civilsamhället med särskilt fokus på att involvera och aktivera kvinnorna. Allaktivitetshuset i Östberga är snart i produktion.</p>
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				<p> Bidra till att utveckla och implementera en gemensam hyressättningsmodell, Stockholmshyra.</p> <p>Analys En övergripande överenskommelse mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen beräknas vara klar före sommaren. Inventering av fastigheter beräknas också vara klar före sommaren. Inventering av lägenheter kommer att pågå under hösten.</p>
 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				<p> Utgå från bolagets kriterier inom ramen för CSR-arbetet, när aktörer söker finansiellt samarbete eller lokal.</p>
 Trygghetsskapande åtgärder	  Trygghetsindex, bostäder		81	<p> Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</p> <p> Utveckla och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				<p>Analys</p> <p>En kartläggning har gjorts av bolagets process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Ett arbete har genomförts för att anpassa särendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</p>
				<p>▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.</p>
				<p>Analys</p> <p>Beslut har fattats om en organisationsförändring som innebär att bolaget förstärker resurser och kompetens på distrikten för att arbeta med dessa frågor. Rekrytering har påbörjats och förändringen beräknas få effekter under senare delen av 2018. Vi arbetar löpande i med dessa frågor. Under T1 2018 har vissa tjänster varit vakanta, vilket gör att vi inte kunnat fokusera fullt så mycket på detta som planerat.</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</p> <p>Trygghet och säkerhet genomsyrar processen i samtliga ombyggnadsprojekt. Det är också en viktig del i analysen av kundundersökningen, att identifiera hyresgästernas behov av åtgärder för ökad trygghet. Bolaget utökar successivt skalskyddet med Aptus. Det samma gäller för byte av belysning både i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				allmänna utrymmen och vid gårdsupprustningar. Detta är något vi under flertalet år prioriterat för att öka tryggheten i våra områden. Under våren har vi målat om ett par soprum invändigt för ökad trivsel.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Investeringar i Stadsholmen	51	184 mkr	 Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)
	Analys Avvikelsen beror främst på ny prognos gällande två projekt, Sturen Minsta 2, fasadarbete med ca 8,3 mkr högre mot budget som blev fördröjt och flyttades över till 2018 och Mariabergslyftet, projekt Stenbocken med 6,8 mkr högre mot budget och där upphandling nu har skett.			Analys Kartläggning klar. Rapport framtagen. Ombyggnad påbörjad.
				 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Analys Planeringen för Kärrtorpsfestivalen 6 juni och Husbyfestivalen 25 augusti pågår. Arbetet med att bygga Allaktivitetshus i Östberga pågår. Kulturskolan har flyttat in i nya lokaler i Vällingby centrum och avtal är skrivet som innebär att Kulturskolan kommer att flytta in i nya lokaler i Husby Centrum under 2019. I Östberga och i Vällingby tillskapas lokaler för ateljéer.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisitionsplan.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		80,5	Analys Arbetet pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagen. Arbetet med ackvisitionsplan kommer fortsätta under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Produktindex		80	<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 <i>Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen och reviderat i samband med revidering av tekniska regler.</i></p> <p> Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter</p> <p>Analys <i>Sexmånaders-enkäter nybyggnad genomförd i Björnlandet. Resterande projekt är Hedvig, Nybohovsbacken och Triglyfen. Sexmånaders-enkäter ombyggnad kommer att genomföras i Hjälminge, Molde 4, Nystad 10, Skänningen 1 och Hippomenes.</i></p>
	  Rent och snyggt		81,5	<p> Genomföra systematiska ronderingar.</p>
	  Serviceindex		84,2	<p> Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen</p> <p>Analys <i>Påbörjas i augusti 2018. Under tertial 1 har arbete med att slutföra kartläggning av nybyggnadsprocessen slutförts vilket blir en bra utgångspunkt för det fortsatta arbetet.</i></p> <p> Säkerställa kvaliteten i verksamheten genom veckovisa Kundvisare där operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik följs upp. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.</p> <p>Analys <i>Genomgång av Kundvisaren</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sker veckovis på både chefsmöten och teammöten samt följs upp i enskilda avstämningar. Frågan har lyfts i förvaltningsledningen under våren och vi har betonat vikten av att säkerställa att alla team arbetar systematiskt med detta. Åtgärdsloggarna ska användas aktivt i arbetet.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

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



Svenska Bostäder ska de kommande åren hålla en produktionstakt om nära 1000 nya lägenheter per år.









Arbetet med att attrahera nya nationella- och internationella entreprenörer till våra upphandlingar fortsätter i samarbete med systerbolagen. Syftet är att öka konkurrensen och kunna pressa byggkostnaderna.












Bolaget ökar fokus på att anskaffa mark och att utveckla projekt. En organisatorisk enhet för tidiga skeden börjar ta form. Chef och två projektledare har rekryterats och samtliga är nu på plats.


Satsningen på Stockholmshuset och Snabba Hus fortsätter. Svenska Bostäder deltar i utbyggnaden av Hagastaden, där vi erhållit markanvisning om 300 studentbostäder.








I samtliga nyproduktionsprojekt undersöker bolaget möjligheten till att söka statligt investeringsbidrag.













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				1 000 lägenheter.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	  Antal färdigställda lägenheter		226	<p data-bbox="1069 353 1380 481">  Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter.. </p> <p data-bbox="1069 492 1380 638"> Analys <i>Försenad inflyttning av de resterande lägenheterna och lokalerna till preliminärt augusti.</i> </p> <p data-bbox="1069 750 1380 896">  Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus". </p> <p data-bbox="1069 907 1380 1254"> Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. Vad gäller Snabba Hus pågår arbetet och bolaget har aktuella problem med överklagande av bygglov i Bergslagsvägen och upptäckten av fridlysta grodor.</i> </p> <p data-bbox="1069 1265 1380 1355">  Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter. </p> <p data-bbox="1069 1366 1380 1579"> Analys <i>Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor. Upptäckten av fridlysta grodor i Bergslagsvägen kan försena projektet med 1 år.</i> </p>
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				<p data-bbox="1069 1590 1380 1736">  Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus". </p> <p data-bbox="1069 1747 1380 2027"> Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. Vad gäller Snabba Hus pågår arbetet och bolaget har aktuella problem med överklagande av bygglov i Bergslagsvägen och</i> </p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>upptäckten av fridlysta grodor.</i>
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				<p> Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera förvaltningen och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.</p> <p>Analys <i>Arbetet fortgår enligt plan.</i></p>
 Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter				<p> Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.</p> <p>Analys <i>Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor.</i></p>
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större uppdragsinvesteringar	  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.		90	<p> Fortsätta arbetet med modellen för socioekonomiska konsekvensanalyser i samband med större uppdragsinvesteringar</p> <p>Analys <i>En mall är framtagen för social konsekvensanalys i samband med större ombyggnader. I årets revidering av Ombyggnadshandboken har mallen inarbetats och kan nu börja användas inför helombyggnadsprojekt.</i></p>
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldre- och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				<p> Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.</p> <p> Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering kan användas av Bostadsförmedlingen inför uthyrning, och internt inför ombyggnader och upprustning.</p> <p>Analys <i>Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från</i></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><i>entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder.</i></p> <p><i>Arbete pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST 2. Parallellt kontaktas Bostadsförmedlingen för att säkerställa nyttan för deras uppdrag</i></p>
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				<p> Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2018. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.</p> <p>Analys <i>Förvärv av tomträtt till Toftinge 3. I övrigt inga fastighetsaffärer under perioden.</i></p>
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p> Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- eller servicebostäder.</p> <p>Analys <i>Stadsdelsförvaltningen blir alltid tillfrågade om intresse finns i nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.</i></p>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshuset				<p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshuset-projektet.</p> <p>Analys <i>Arbete pågår för att hitta nya projekt framöver.</i></p>
 Tillhandahålla				<p> Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>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.</p>				<p>och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p>
				<p>Analys <i>Frågan undersöks och prövas då möjlighet uppstår.</i></p>
<p> Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar</p>				<p> Genomföra Snabbahusprojekten i Räcksta och Bergslagsvägen.</p>
				<p>Analys <i>Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor. Upptäckten av fridlysta grodor i Bergslagsvägen kan försena projektet med 1 år.</i></p>
<p> Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år</p>	<p>  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p>	0	1 000	<p> Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.</p>
				<p>Analys <i>Arbete pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagen. Arbetet med ackvisitionsplan kommer fortsätta under hösten.</i></p>
				<p> Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p> <p>Analys <i>Möten sker regelbundet med Exploateringskontoret. Projektportföljen fylls på med nya idéer från nya arbetsmetoder som workshops internt inom bolaget. Svårt att få större markanvisningar och markanvisningar som ej ligger på eller i direkt</i></p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				anslutning till egna tomträtter.	
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Omflyttning, %		10 %		
				 Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid utyrning av nyproduktion.	
				Analys Fördelningen mellan internkön och reguljära kön regleras av bolagets avtal med Bostadsförmedlingen, där en tredjedel ska gå till internkön. Vi kommer därför inte att se över fördelningen mellan de båda köerna. Däremot kommer vi att se över fördelningen mellan stora och små lägenheter som lämnas till respektive kö. Vi kommer också se över möjligheten att avtala om större andel till internkön i vissa projekt för att stimulera ökad rörlighet.	
				 Se över rutinen för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.	
				Analys Rutinen ses över i samband med pågående kartläggning av ombyggnadsprocessen.	
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".	
				Analys Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor. Stockholmshusarbetet i tidiga skeden trappas ner efter sommaren.	
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända		0		
	Analys I överenskommelse med staden sätts inget målvärde på indikatorn. För målgruppen nyanlända erbjuder bolaget alternativ till staden vid behov.				
	  Antal påbörjade bostäder		0 st	1 000 st	 Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med 172 lägenheter. Analys <i>Exempel på större nybyggnation: Albano med 310 lägenheter, Snabba Hus 381 lägenheter, Ledinge 172 lägenheter, Silvret 113 lägenheter, Kvarnseglet 106 lägenheter, Plankan 158 lägenheter.</i>
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	1 000	

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


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

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande
















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja sommarlovsaktiviteter och anordna festivaler.
				Analys <i>Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Samarbete med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Bland flera sociala aktiviteter i Järva genomför vi exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år. Detta i samarbete med</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kulturskolan. Mittiprick teatern spelas under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger, under en vecka, anordnas för barn mellan 9 och 12 år i samarbete med Unga Örnar.</p> <p>Inom ramen för CSR har vi fört diskussioner med Kistaskolans rektor och studierektor. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbsökan innehållande t.ex. anställningsintervju. Syftet är att få träna på att söka riktiga jobb framöver.</p> <p>Planeringen för Kärrtorpsfestivalen i juni och Husbyfestivalen i augusti pågår.</p>

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

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

Bolagsspecifika inriktningar











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Storstockholms nöjdaste kunder	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm		1	
	  Produktindex lokaler		78	 Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
			80	<p>Analys</p> <p><i>Månatlig strukturerad besiktning och uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.</i></p>
	  Serviceindex lokaler		81	 Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.
	  Serviceindex, bostäder		84,2	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	  Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		56,5	 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.
				 Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte.
				<p>Analys</p> <p><i>Pågår. Konvertering till ny programvara för reglering erfordras i ett 10-tal nybyggnationer som är upphandlad utifrån gamla krav. Finansieringsfrågan är dock ej löst ännu. Parallellt öppnar bolaget för fler givare</i></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				per byggnad i våra Tekniska regler.
				 Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen
				Analys Påbörjas i augusti 2018. Under tertial 1 har arbete med att slutföra kartläggning av nybyggnadsprocessen slutförts vilket blir en bra utgångspunkt för det fortsatta arbetet.




2. Ett klimatsmart Stockholm















2.1 Energianvändningen är hållbar

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	  Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.		75 %		
	  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)			64	 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA		150,5	152	 Arbeta efter framtagen energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				Analys En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Bolaget arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.	
				Analys Målvärde för närvarande 151 kWh/m ² . Energiplan klar för fastställande.	
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kanaler. Analys <i>Information är framtagen och införd till intranät, hemsida och bopärm till nyinflyttade.</i>
				▶ Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	  1. Antal påbörjade lägenheter i helomyggnader	78	137	▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2018: Kvarteret Skänningen 2 med 78 samt del av Oslo 6 med 43 lägenheter.
	Analys <i>Förändring i antal påbörjade lägenheter under året förklaras av att Nystad 1 (99 lgh) samt Pyramiden 15 (16 lgh) kan förskjutas till 2019.</i>			Analys <i>Skänningen 2 med 78 lgh startades i mars.</i>
				▶ Påbörja 121 bostadslägenheter i helomyggnader på Järvafältet.
				Analys <i>Bolaget påbörjar 120 lägenheter i Järva: Skänninge 2 med 78 lägenheter samt Oslogatan 22 med 42 lägenheter.</i>
				▶ Genomföra ca 170
				▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.
				Analys <i>Kvarteret Lillkvarnen med 130 lägenheter, kvarteret Molde 3 med 58 lägenheter, Trondheim 2 med 60 lägenheter och Hjälminge med 50 lägenheter.</i>
				▶ Färdigställa 277 bostadslägenheter i helomyggnader på Järvafältet.
				Analys <i>Pågår enligt plan. Det blir 298 lägenheter inkl. Hjälminge.</i>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.
				<p>Analys <i>Distrikten anpassar volymen uppgraderingar till nya investeringsvolymen. Efter T1 har 69 uppgraderingar genomförts. Söderort har höjt sin prognos för året.</i></p>
				<p>▶ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p>
				<p>Analys <i>Arbetet pågår och är en del i ny och ombyggnadsprocessen.</i></p>
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	 Investeringar i Järva, mkr	189	586 mkr	<p>▶ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p>
 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				<p>▶ Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.</p>
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				<p>▶ Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion.</p>
				<p>Analys <i>Bolaget medverkar i Miljöförvaltningens arbete och kommer vara en part i utvecklingsprojekt där stöd kan sökas hos Energimyndigheten.</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Se över om det finns klimatåtgärder som är lämpliga att söka bidrag för.
				 Ta hänsyn till driftkostnader vid val av energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt samt arbeta med ekosystemtjänster i samband med nyproduktion och gårdsombyggnader.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		75 %	
	  Köpt energi (GWh)		326 GWh	
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)		148 kWh/m ²	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		177,18 kWh/m ²	
	Analys <i>Avser AB Svenska Bostäder inklusive Stadsholmen, men exklusive Vällingby Centrum.</i>			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		600 MWh	 Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny – och ombyggnadsprojekt.
	Analys <i>Årsmålet 2018 är sänkt jämfört med 2017 på grund av att anläggningen på Oslogatan 22 förstördes i branden i Husby. Vidare ledde driftuppföljningar och ombyggnationer under 2018 till bedömningen om ett lägre målvärde.</i>			Analys <i>Pågår fortlöpande.</i>

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade





I samtliga nyproduktionsprojekt tillämpar Svenska Bostäder riktlinjer för gröna p-tal. Inom







projektet Stockholmshuset deltar bolaget även med ett par pilotprojekt mobilitet för att ytterligare anpassa bostadshuset för färre bilar inom staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				 Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
				Analys <i>Utredningsarbete internt genomfördes 2017, kontakt med Stockholms parkering kommer att tas under våren.</i>
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys <i>Beaktas i alla ny- och ombyggnadsprojekt och är en del i det gröna p-talet.</i>
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av prylådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av prylådcykel- och bilpooler
	 Andel elbilar	24 %	30 %	
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning






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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Genomföra vid behov.
 Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.				 Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster i Ny- och ombyggnationer.
				Analys <i>Eko-systemlösningar diskuteras i alla projekt med de interna och externa landskapsarkitekterna.</i>
	  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva



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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	34 %	43 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys <i>Arbete pågår enligt plan.</i>
				 Öka möjligheten till matavfallsinsamling i befintligt bestånd, och informera hyresgästerna om hur de kan bidra till ökad matavfallsinsamling.
				Analys <i>I Järva ser vi över möjligheten att via sopsugen kunna separera matavfall "blå påsar". I Innerstan följer vi planen för 2018 och kommer troligtvis överträffa målet när det gäller att erbjuda möjlighet till</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>sortering av matavfall för ytterligare 822 hyresgäster. Västerort började erbjuda matavfallshantering i Blackeberg 2017 och bygger under 2018 ut detta att gälla även Vällingby och del av Grimsta. Även i Söderort fortsätter utvecklingen under året.</i>
				▶ Informera hyresgästerna om vad farligt avfall är samt sätt upp turlistan för stadens mobila insamling av farligt avfall i miljöstugorna.
				▶ Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt med syfte att hitta ett koncept att införa återbruket.

2.5 Stockholms miljö är giftfri












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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				om utrustning och status ska återfinnas på ett ställe och underlätta vid besiktningar.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bullernivåerna inomhus ska minska.				 Nybyggnation utförs med god ljudklassning.
				Analys Målet i all nyproduktion är ljudklass B.
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,89 %	 Fortsatt implementering av arbetssätt motsvarande miljöbyggnad Silver.
				Analys En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Bolaget arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.
	  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		95,01 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
				Analys Översyn pågår vad gäller hanteringen av tidsaspekten i åtgärdsplan. Bolaget beaktar ny lag från 1/6 2018.
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	 För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen.



Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Tillskapa studentbostäder






3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad







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

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva


På Svenska Bostäder finns drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. Genom det bidrar bolaget till att erbjuda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbete. De flesta ansvarar för att rondera och sköta om våra miljöstugor. Detta ger resultat vilket vi ser genom att kundnöjdheten för upplevd trivsel i miljö stugorna ökat kraftigt där det finns servicevärdar. Bolaget har också kunnat erbjuda tillsvidareanställning för fyra personer som tidigare haft tidsbegränsade anställningar med anställningsstöd.

Svenska Bostäder erbjuder 2018 cirka 75 ungdomar feriearbete, företrädesvis hos våra entreprenörer men också inom den egna verksamheten. Förberedelser för att ta emot ungdomarna pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	83	75 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	4	6	 Bidra i arbetet genom att erbjuda platser som servicevärdar.
	Analys Under 2018 räknar Svenska Bostäder med att kunna erbjuda 6 personer kommunala visstidsanställningar. Detta är en lägre siffra än 2017, vilket beror på att flera av de som har varit anställda med bidrag har eller			Analys På Svenska Bostäder finns drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommer att få anställning (utan bidrag) i den roll de haft som kommunalt visstidsanställd.. Detta i sin tur innebär att bolaget inte har lika många platser att erbjuda.
				alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. De flesta ansvarar för att rondera och sköta om våra miljöstugor. Detta ger resultat vilket vi ser genom att kundnöjdheten för upplevd trivsel i miljö stugorna ökat kraftigt där det finns servicevärdar.
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	3 st	6 st	
	Analys <i>Bolaget har enligt tidigare överenskommelse med arbetsmarknadsförvaltningen ersatt praktikplatser med kommunala visstidsanställningar vilket har inneburit att vi har kunnat fokusera på att erbjuda längre anställningar istället för kortare praktikperioder. I målet för 2017 hade vi 11 platser, vilket var samma antal platser som vi noterade gällande kommunala visstidsanställningar. Platserna räknades alltså på två ställen.</i>			
 Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens.</i>

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjuder praktikplatser och anställning med anställningsstöd.
				Analys











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
















3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Från och med den 1 januari 2011 gäller en lag, som innebär ändrade villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den lagstiftningen har varit att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett lagkrav är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Svenska Bostäder ska leverera av ägaren fastställda resultatkrav. Vi ska investera i nyproduktion, rusta befintliga fastighetsbestånd, samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet.

Direktavkastning, kostnadsnivåer och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag. Vi följer i stort sett planen för 2018 med smärre avvikelser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		7,4 %	
				 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2 440 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	392 mnkr	1 318 mnkr	
	Analys <i>Kostnaden för akuta reparationer ökar, och behov av åtgärder föranledda av myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum, som var okända vid budgettillfället.</i>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	32	280	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning		4,6 %	
	Analys <i>Ökade driftkostnader jämfört med budget.</i>			 Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				 Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.
				 Mäta hyresgästernas nöjdhet (NKI) med bolagets bredbandsleverans med tillhörande tjänster.
	  Driftkostnad/kvm		665	
	Analys <i>Kostnaden för akuta reparationer ökar, och behov av åtgärder föranledda av myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum, som var okända vid budgettillfället.</i>			
	  Driftnetto/kvm	463	476	
	Analys <i>Kostnaden för akuta reparationer ökar, och behov av åtgärder föranledda av myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum, som var okända vid budgettillfället.</i>			

Bolagsspecifika inriktningar



4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Svenska Bostäder utbildar alla nya medarbetare och chefer kring likabehandling och mångfald.

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

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

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

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

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





Bolaget deltar i Nyckeltalsinstitutets mätningar, Attraktiva arbetsgivarindex (AVI) samt Jämställdhetsindex (JÄMIX). Bland samtliga deltagande bolag (240 st) kom vi på plats 33 gällande AVI och plats 44 gällande JÄMIX.





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

Sjukfrånvaron 5,2% (rullande 12 månader), innebär en ökning jämfört med situationen per 2017-12-31. Ökningen beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader på grund av influensan som slog ovanligt hårt i år. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron

som utgör den största delen och då framförallt bland kvinnliga medarbetare. Vi kan konstatera att 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.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	84	85	 Arbetsgivarvarumärke: Besöka arbetsmarknadsdagar etc i syfte att marknadsföra bolaget som en attraktiv arbetsgivare. Ökad närvaro på sociala medier som LinkedIn mm. Ta fram fler presentationer av olika yrkesroller.
	Analys <i>Ligger fortfarande på en hög nivå. Ledarskap har gått upp något och motivation och styrning har gått ner något.</i>			Analys <i>Svenska Bostäder arbetar aktivt med att marknadsföra bolaget som attraktiv arbetsgivare genom synlighet i media, tryckta såväl som digitala, deltagande i arbetsmarknadsdagar m m. Vi erbjuder praktikplatser för studerande och anställer traineer.</i> <i>Tillsammans med våra systerbolag och i samarbete med arbetsförmedlingen och Yrkesakademin, har vi tagit fram en utbildning för personer som är intresserade av att arbeta med fastighetsservice.</i>
				 Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa med stöd till det lokala hälsoarbetet. Erbjuder livstilsenkät till samtliga medarbetare.
				 Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Nätverksgrupper, Utbildning i kommunikation med fokus på svåra samtal. Utbildningsplan för bovårdar..

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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> <p>Analys Bolaget har för närvarande 2 traineer anställda och kommer i september att visstidsanställa ytterligare 3 traineer.</p> <p>▶ Stärka medarbetares kompetens när det gäller agerande vid hot och våldsituationer genom utbildning och "dilemmadiskussioner".</p>
	 Index Bra arbetsgivare		86	
	 Sjukfrånvaro	5,2 %	4,5 %	
	Analys Målet för sjukfrånvaron 2018 är något högre än för 2017. Bedömningen har beaktat utfallet under 2017 som per tertial 2 ligger på 4,7%.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,97 %	1,7 %	
	Analys Högre korttidssjukfrånvaro pga influensa som under, framförallt februari, slog hårt.			
	 Trustindex Great Place to Work		78	



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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Bolaget utbildar samtliga



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

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

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

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

Svenska Bostäder lanserade i början av 2018, tillsammans med de andra bostadsbolagen, ett koncept "Trygg där du bor". Genom materialet sprider vi information om var hyresgästerna kan vända sig om de känner otrygghet och vad de själva kan göra för att öka sin upplevda trygghet. Vi har medverkat i Alla Kvinnors Hus kampanj #nomoreexcuses som genomfördes under mars månad. I kampanjen spreds information om vikten av att stödja arbetet mot våld i nära relationer och att det inte finns några ursäkter för att tillgripa våld. Svenska Bostäder bidrog genom att sätta upp "Världens minsta affisch" på ca 3 000 av våra dörrar till allmänna utrymmen. Temadagar har genomförts och planeras i Rågsved, Eskedaledalen, Hässelby och på Södermalm. Samarbete sker med föreningar, systerbolag, stadsdelsförvaltningar, polis, störningsjour, "Huskurage" och andra berörda aktörer. Vi utbildar personal, samarbetspartners och hyresgäster. Vi ger också stöd när hyresgäster själva vill organisera sig och öka sin egen och grannarnas kunskap kring detta. Metoden har tidigare prövats i Rågsved med gott resultat.




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

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

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



Arbetet pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST 2. Parallellt kontaktas Bostadsförmedlingen för att säkerställa nyttan för deras uppdrag





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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				 Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



Svenska Bostäders hyresgäster har många möjligheter att utöva inflytande över sin närmiljö. Samråd vid ombyggnationer genomförs alltid och har under T1 2018 pågått i projekt i innerstan och i Rinkeby. Hyresgästerna kan också med bolagets stöd starta gårdsföreningar med olika inriktningar. Vi har flertalet aktiva gårdsföreningar runt om i staden där hyresgästerna själva driver utveckling i sin boendemiljö. Förberedelser för ett projekt med gårdsvårdar har påbörjats i Husby. Vi samverkar med Trafikkontoret och stödjer deras dialogarbete när det gäller t.ex. utvecklingen av Husby torg.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Pröva och erbjuda hyresgästerna olika former för dialog och delaktighet, beroende på situation och målgrupp.
				Analys Hyresgästerna har under perioden haft möjlighet att delta i samråd i olika projekt. I Söderort och Västerort har temadagar kring Trygg där

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>du bor genomförts. I Östberga pågår ombyggnation för ett allaktivitetshuset vilket är ett långsiktigt resultat av en dialog mellan staden, Svenska Bostäder och de boende i området. I Innerstan genomförs dialoger med de lokala hyresgästföreningarna. I Järva har städdagar genomförts i Husby och Rinkeby.</i>
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.
				Analys <i>Svenska Bostäder genomför samråd vid alla ombyggnader enligt det avtal vi har med Hyresgästföreningen. Under perioden har samråd pågått i Rinkeby och i Innerstan inför kommande ombyggnadsprojekt. Bolaget genomför också samråd vid t ex balkongrenovering och gårdsupprustningar.</i>
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Verka för moderna aktivitetsbaserade mötesplatser som effektivt kan utnyttjas av olika typer av föreningar.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		80 %	 Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.
				Analys <i>Arbetet fortgår. Möten med leverantörer genomförs om</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>avvikelser har identifieras.</i>
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				<p>Analys</p> <p><i>Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har i vårt avtalssystem definierat de olika nivåerna för sociala sysselsättningskrav. Avtalssystemet har även uppgraderas så att de sociala sysselsättningskraven med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</i></p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (30)
2018-05-31

Utfallsrapport Tertianal 1 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

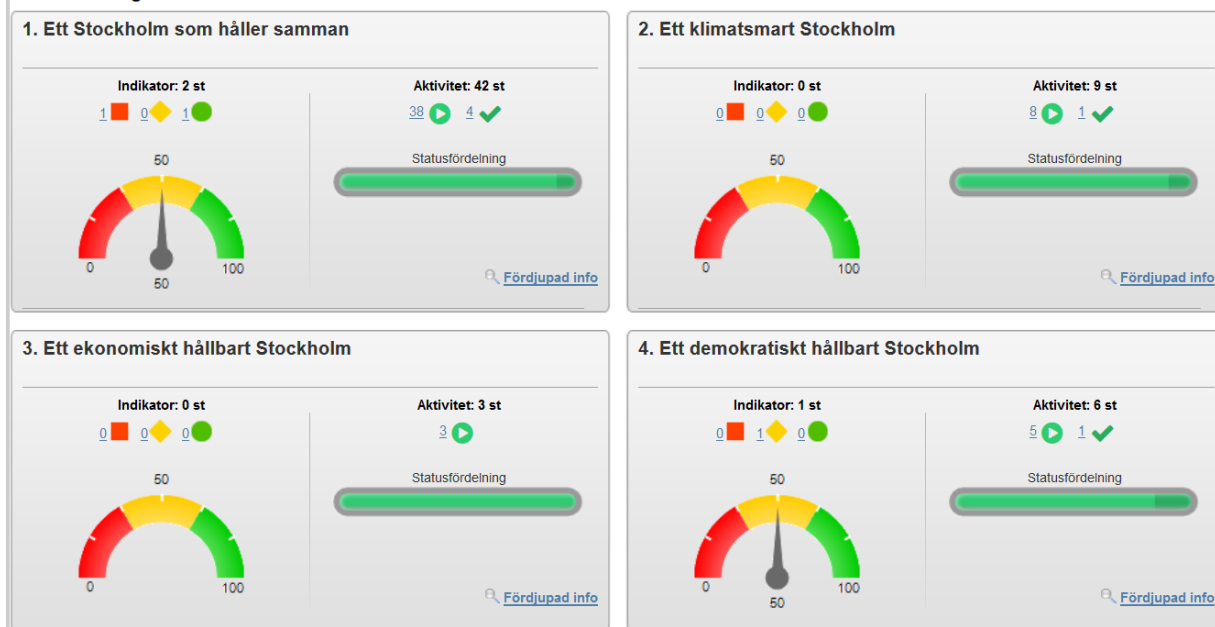
Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	4
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	6
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	12
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	18
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	18
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	18
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	19
2.1 Energianvändningen är hållbar	19
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	21
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	21
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	23
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	23
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	23
Bolagsspecifika inriktningar	24
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	24
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	24
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	24
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	25
Bolagsspecifika inriktningar	26
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	26
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	27
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	27
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	28
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	28
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	29

Bolagsspecifika inriktningar 30

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 99 (101) mnr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 818 (784) mnr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 674 (637) mnr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 122 (106) mnr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 55 (55) mnr. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 36 (38) mnr. Personalkostnaderna uppgick till 101 (91) mnr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 170 (156) mnr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -45 (-46) mnr vilket är i nivå med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,3 procent per 170430 till 1,1 procent per 180430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 543 (476) mnr, fördelat på nyproduktion 275 (321) mnr, ombyggnader 231 (154) mnr, förvärv av fastighet 34 (0) samt inventarier 3 (1) mnr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2018 uppgick per april månad till 350 mnr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 350 mnr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2018 genomfördes en hyreshöjning om 1,3 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna överensstämmer i huvudsak med vad som budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med

vad som budgeterats.

I budgeten för 2018 har en snittränta, enligt stadens instruktion, bedömts till 1,1 procent på årsbasis. Utfallet för snitträntan för de årets första 4 månader motsvarar denna räntesats. Enligt bolagets bedömning kommer den budgeterade räntekostnaden för år räknat motsvara vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget. Budgeten uppgår till 2 465 mnkr fördelat på nyproduktion 1 630 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 mnkr, ersättningsinvesteringar 266 mnkr samt övrigt 15 mnkr. Vissa fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna kan uppstå under året.

Förvärv fastigheter

Under tertialet har en fastighet i Gröndal förvärvats för 34 mnkr.









1. Ett Stockholm som håller samman



1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholmshem under tertial 1 2018 förmedlat 69 lägenheter av helårsmålet på 184. Dessa innefattar Bostad först, SHIS samt Försöks- och träningslägenheter. Bolagets bedömning är att årsmålet kommer nås.

Under tertialet har 63 tillfälliga modulbostäder för nyanlända påbörjats. Prognosen för helåret är att färdigställa 320-370st modulbostäder.

Utöver dessa har bolaget förmedlat 54 ungdomslägenheter, 3 kompiskontrakt för ungdomar och 2 kompiskontrakt för +65.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Implementera riktlinjerna från Stockholms Stad gällande sociala krav i upphandlingar
				Analys Pågår. Egna riktlinjer är beslutade och följs.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	69 st	184 st	
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	69	184 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingarna 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.
				Analys Behandla förturer skyndsamt. Vi har ingen insyn i skälet för förtursprövning.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar



Under tertial ett har åtgärdsplaner tagits fram för tre områden med lokala centrum eller torg. Planerna innehåller åtgärder för trygghet och trivsel som ska genomföras under 2018 och 2019. Vidare har en långsiktig utvecklingsplan för Stockholms stads centrum- och torgfastigheter tagits fram, arbetet påbörjas genom en övergripande kartläggning under sommaren 2018.












Exempel på trivselskapande aktiviteter är badkarsodlingar i Bagarmossen som är årligen återkommande samt en utomhuslägenhet i Hässelby. Utöver det har en odlingscoach upphandlats som i samarbete med bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva kvartersodlingar för främja mötesplatser och levande stadsdelar.





Arbetet med veckovisa teamrapporter fortsätter och har utvärderats med lyckat resultat. Rapporterna ger operativ verksamhet möjlighet att enkelt följa upp och analysera de egna resultaten, planera och utveckla rondering för mer välskötta fastigheter.










Sedan årsskiftet har en samordningsroll övergått till ett chefsansvar och samlar arbetet mot störningar och inkassoärenden. Därmed stärker bolaget det förebyggande arbetet rörande avhysningar.







Gällande arbetet mot oriktiga hyresförhållanden har bolaget förstärkt personalresurserna. Idag arbetar fyra visstidsanställda jurister med s.k. oriktiga hyresförhållanden.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
(Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Analys Vi följer den riktlinje om "behövlighet" och "möjlighet" som vi beslutade under 2017 som även är synkroniserad med stadens förväntningar.
				 I samband med större ombyggnationer ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Analys Ingår i upphandlingar i samband med större projekt.
				 Utred möjliga projekt passande arbetsmarknadssatsningar för att öka möjlighet att erbjuda platser.
				Analys Projekt pågår och ett exempel är försök med trygghetsvårdar i FO 6.
 Delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen				 Utred möjlighet till arbetsmarknadssatsning och platsutveckling/mötesplatser i dialog med de boende.
				Analys Bolaget har på distrikt Sydväst: Förvaltningsområde 6, genomfört försök med anställning av Trygghetsvårdar med områdes anknytning.
 Erbjuda möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 Följa upp test av kompiskontrakt och göra eventuell justering av erbjudandet
				Analys Utvärderingen pågår och kommer att bli klar innan sommaren
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar pga störningar		15 st	
				 Samarbeta och bidra till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				att i planering och vid byggande, säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till rimliga villkor.
				Analys Pågår.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				▶ Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.
				Analys Påbörjas under T2, sannolikt i samband med LUP-arbete.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				▶ Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.
				Analys Samarbetet pågår fortfarande
 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.
				Analys Sydöst: Deltar sedan många år tillbaka i projekt tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, Hållbara Hökarängen och Skarpnäckslyften.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden				▶ Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.
				Analys Boende och Lokaler

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
där bolagen har större bestånd				Distrikt Sydöst: Samarbeta med stadsdelsförvaltning i projekten Skarpnäcks Lyftet (både Skarpnäck och Bagarmossen) och Hållbara Hökarängen.
 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.
				Analys Pågår
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				 Inventera trygghetsskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
				Analys Ingår delvis i löpande arbete och LUP samt arbetet med utveckling av centrum och torg. Tre separata åtgärdsplaner framtagna för Skarpnäck, Sättra och Skärholmen.
 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
				Analys Behandla förturer skyndsamt. Vi har ingen insyn i skälet för förtursprövning.
 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.
				Analys Pågår.
				 Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
				Analys Lokalmarknadsdagen avslutad hölls 31 jan 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.</p>
				<p>Analys En kartläggning av centrum och torg kommer ske juni-augusti. En delrapport presenteras på FLG 31/8.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p>▶ Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning</p>
				<p>Analys Fortsatt arbete. Bland annat förväntas avtal tecknas med systerbolag samt Hyresgästförening om systematisering.</p>
<p> 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</p>				<p>▶ Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.</p>
				<p>Analys Vid uthyrning av lokaler så är vi noggranna med bakgrundskoll av hyresgäst samt formulering om användningsområde i hyreskontraktet.</p>
<p> Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm</p>				<p>▶ Utredda möjligheterna att under 2018 anlägga "pop-up-parker".</p>
				<p>Analys Bolaget har badkarsodlingar i Bagarmossen som är årligen återkommande samt en utomhuslägenhet i Hässelby. Utöver det har en odlingscoach upphandlats som i samarbete med bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva kvartersodlingar för främja mötesplatser och levande stadsdelar.</p>
<p> Verka för att</p>	<p>  Antal färdigställda</p>		300	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	lägenheter			
	 Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	Analys Bygg och teknik Under T1 har 227 lägenheter samt 63 st lgh i tillfälliga moduler startats. Bolaget bedömer i nuläget att årsmålet kan nås, varav ca 200 lägenheter avser projekt startade i slutet av 2017.			
	 Bostadsbolagets hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	 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
				Analys Bolagets krisplan har uppdaterats med hanteringsplan inför införande av GDPR. Ansvarig på bolaget jobbar med hanteringen runt flytt av RSA till ILS-verktyget. Möte bokad med SDN, polis och bevakningsleverantör för att möjliggöra bättre samarbete och utökad samverkan. Krisövning är planerad till mitten av oktober.
				 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen
				Analys Arbetet fortsätter enligt tidplan för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Fortsatt planering,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kravställningar och utredningar har pågått under T1. Samråd planeras till T3.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Stockholmshem deltar aktivt i de lokala utvecklingsprogram (LUP) där bolaget har ett väsentligt bestånd. Medverkan sker i samtliga prioriterade områden förutom Rinkeby-Kista där bolaget inte har ett större antal bostäder. En strategi för områdesutveckling och arbetet med LUP är under framtagande.

Inom ramen för Fokus Skärholmen har planer för trygghets- och trivselskapande åtgärder tagits fram för bolagets fastigheter i Skärholmen och Sättra. Åtgärderna kommer genomföras 2018/2019 och innefattar bland annat konst, belysning och ökad skötsel/renhållning av utemiljö.



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







Under tertialet har 227 bostäder påbörjats. Ca 200 lägenheter påbörjades i slutet av 2017 vilka ingår i rapporteringen för 2018. Årsprognosen för antal påbörjade bostäder är i rapporteringen 828 och bolaget bedömer att årsmålet kan nås. Osäkerhet råder dock gällande två projekt och kan resultera i ett utfall om drygt 600.













73 bostäder har färdigställts under tertialet. Prognosen för antal färdigställda bostäder är 300 och ligger därmed i linje med målet för 2018.







Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet 2019. Bolaget vidareutvecklar markackvisitionsarbetet och arbetar med att uppdatera den interna ackvisitionsstrategin.




Arbetet med Stockholmshusen fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshem har 9 projekt i olika faser med ca 900 lgh.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och första överlämningar till Shis är planerade till midsommar. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				entreprenörer pågår inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjnings ansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika fasar och första överlämningar till Shis är planerade till midsommar. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer pågår inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 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.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika fasar och första överlämningar till Shis är planerade till midsommar. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer pågår inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet med Stockholmshusen har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera och



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bebyggelsens lägenhetsstruktur				produktionsstarta nya bostadsprojekt. För närvarande har vi 9 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till hösten 2018
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar. Analys Pågår
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldregruppen 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. Analys De nya projekteringsanvisningarna innehåller krav på tillgänglighet vid ny- och ombyggnad. Bolaget för dessutom en dialog med systerbolagen rörande hur ett samarbete skulle kunna bli bättre.  Implementera Stockholmshems projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet. Analys Klart.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	99	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. Analys Inom ramen för uppdraget planeras boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.
 Leda och				 Fortsätta arbetet med Stockholmshuset i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckla projektet Stockholmshusen				samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar. Analys Arbetet är en del i det dagliga arbetet med nyproduktion. Regelbundna möten hålls med styrgrupp för Stockholmshusen. Stockholmshem har ca 10 projekt (ca 900 lgh) i olika faser och en första produktionsstart under hösten 2018.
 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. Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och första överlämningar till Shis är planerade till midsommar. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer pågår inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Fortsätta arbetet med att utveckla modulbostäder som snabb och kostnadseffektiv lösning. Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och första överlämningar till Shis är planerade till midsommar. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer pågår inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000	 Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	Analys Bygg och teknik



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bostäder per år	Under T1 har 227 lägenheter samt 63 st lgh i tillfälliga moduler startats. Bolaget bedömer i nuläget att årsmålet kan nås, varav ca 200 lägenheter avser projekt startade i slutet av 2017.			
			▶ Vidareutveckla markackvisitionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.	
			<p>Analys</p> <p>En rutin har utvecklats som lett till samarbete med FB och SB som syftar till att stärka alla bolags ackvisitionsarbete. Fortlöper kontinuerligt. Ackvisitionsstrategi för 2109 uppdateras under T3 2018.</p>	
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				▶ Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
				<p>Analys</p> <p>Påbörjas under T2.</p>
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				▶ Fortsätta arbetet med Stockholmshuset i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				<p>Analys</p> <p>Arbetet fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshuset har 9 projekt i olika faser med ca 900 lgh. En första produktionsstart planeras till hösten 2018</p>
				▶ Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
				<p>Analys</p> <p>Projektet fortlöper enligt tidsplan med ett färdigställande under 2019.</p>
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för				▶ Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
prioriterade grupper				<p>Analys</p> <p>Ingår som en del av ackvisitionsarbetet och gäller i första hand projekt lämpade för studenter och Shis där bostäderna lämpar sig väl för en industrialiserad tillverkning. Ramavtal inkluderar volymentelementstillverkare vilket skapar utrymme för industrialiserade system och modulteknik att konkurrera med konventionell byggteknik. Marknaden bevakas med avseende på detta.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	12	37	
	  Antal färdigställda lägenheter		300	
	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	<p>Analys</p> <p>Bygg och teknik</p> <p>Under T1 har 227 lägenheter samt 63 st lgh i tillfälliga moduler startats. Bolaget bedömer i nuläget att årsmålet kan nås, varav ca 200 lägenheter avser projekt startade i slutet av 2017.</p>			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	227	800	
	<p>Analys</p> <p>Bygg och teknik</p> <p>Under T1 har 227 lägenheter samt 63 st lgh i tillfälliga moduler startats. Bolaget bedömer i nuläget att årsmålet kan nås, varav ca 200 lägenheter avser projekt startade i slutet av 2017.</p>			
				  Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar
				<p>Analys</p> <p>Bygg och teknik</p> <p>Rutin för att säkerställa detta upprättas under året.</p>





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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				 Delta i samarbete för inventering av lokaler.
				Analys Ej påbörjad

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt kontor i Skärholmen.
				Analys Arbetet fortsätter enligt tidplan för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T1. Samråd planeras till T3.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	  Antal tillgänglighetsprojekt		40 %		
	Analys Arbete pågår för att lyfta antalet tillgänglighetsprojekt. Bland annat har en tävling med pris för bästa tillgänglighetsprojekt lanserats i samband med de nya projekteringsanvisningarna.				
					 Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån tillgänglighetsperspektiv.
					Analys Tävlingen har lanserats i samband med lansering av nya projekteringsanvisningar och pågår till juni.

Bolagsspecifika inriktningar










2. Ett klimatsmart Stockholm












2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom flera parallellt pågående projekt och åtgärder. Bolaget ser en minskande trend för köpt energi som 2017 uppgick till 168,6 kWh/m² och som under tertial 1 2018 uppgick till 167,5 kWh/m²










Trots att energianvändningen minskar bedömer bolaget att årsmålet inte nås. En betydande anledning till detta är att bolaget under de senaste åren, i många fastigheter, behövt prioritera andra underhållsåtgärder före energiminskande åtgärder. Emellertid är det positivt att bolaget stadigt minskar energiförbrukningen och vi ser ingen anledning till att den trenden skulle avta.

Energiproduktionen baserad på solenergi uppgick under tertialet till 79,6 MWh. Bolagets prognos för helårsresultatet är 250MWh vilket understiger uppsatt mål om 400MWh. Under planeringsarbetet gjordes beräkningar på ett för högt målvärde 2018 sett till verklig effekt i anläggningarna. Vidare har bolagets projekt för solcellsinstallationer försenats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	 Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	55 kWh/kvm	55 kWh/kvm	
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvänningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Upphandling och tilldelning, utförare av analys klar. Utredning och åtgärder måste invänta resultat av analys.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar av ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Pågår.
 Särskilt prioritera				 Påbörja sårbarhetsanalys och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras</p>				klimatanpassningsåtgärder.
				<p>Analys Upphandling och tilldelning, utförare av analys klar. Utredning och åtgärder måste invänta resultat av analys.</p>
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	  Köpt energi (GWh)		304 GWh	
	<p>Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan,</p>			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		160 kWh/m2	 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering (ILS 2017)
	<p>Analys Köpt energi: 307362500 Antal kvm: 1835000 =167,5 kwh/kvm</p>			<p>Analys Utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå, pågår enligt plan. Energirapportering - Ej klar.</p>
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		148,64 kWh/m2	
	<p>Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan,</p>			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		400 MWh	
	<p>Analys Helårsprognosen är 205 MWh. Beräkningar gjordes på ett för högt målvärde sett mot verklig effekt i anläggningarna samt förstenede installationer försämrar utfallet.</p>			

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Pågår.
				 Fortsatt arbete med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats.
				Analys Ingår i ordinarie verksamhet. Sker efter förfrågan från hg, även P platser utan motorvärmarruttag.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Säkerställ möjligheten till cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Ingår i projekteringsanvisningarna där olika lösningar för cykelparkeringar redovisas. I Nyproduktion för dialog med SBK om antal platser inomhus kontra på gårdar samt utförande.
 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.
				Analys Pågår.
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning









För att främja och underlätta arbetet med att engagera boende i stadsodling och biologisk mångfald har bolaget ramavtal med stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i bolagets bostadsbestånd.

2017 påbörjades, i samarbete med miljöinstitutet IVL, ett nytt projekt - Gröna testbäddar i Solberga. Projektet genomförs inom ramen för EU-projektet Grön BoStad och fokuserar på att hitta lösningar kring lokal dagvattenhantering samt hantering av mat- och parkavfall. Under



tertialet har bolaget inlett sökandet av små- eller medelstora företag som vill testa och/eller visa upp sina lösningar.

Bolaget utvecklar ett utemiljöprogram som ska hantera projekteringsanvisningar, gestaltning av utemiljöer, ekosystemtjänster med mera. Målsättningen är att ha ett utkast tills sommaren 2018 för att färdigställas under hösten.

Upphandling av kartläggning för klimatanpassningsåtgärder har färdigställts under tertialet. Kartlägningsarbetet beräknas vara klart efter sommaren för vidare arbete under hösten.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Upphandling och tilldelning, utförare av analys klar. Utredning och åtgärder måste invänta resultat av analys.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Fortsätta arbetet med stadsodlingscoacher och biodling samt möjlighet till odling i närmiljö.
				Analys Bolaget har badkarsodlingar i Bagarmossen som är årligen återkommande samt en utomhuslägenhet i Hässelby. Utöver det har en odlingscoach upphandlats som i samarbete med bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva kvartersodlingar för främja mötesplatser och levande stadsdelar.
 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.
				Analys Ingår som en del i exploateringsavtal och detaljplan vid nyproduktion. Parkeringsköp ingår som ett alternativ då ett projekts p-tal bestäms.
	  Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 171 st	8 000 st	

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I bolagets 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 ställer krav på användandet av BVB i byggtreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

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



2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund



Stockholms hem har ett löpande förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågor. Det pågår ett ständigt arbete att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem.

Färre än 0,5 % av bolagets bostäder har radonvärden över 200 Bq/m³ luft.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade.

Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		1,08 %	
	 Andel av stadens egna fastigheter med		95 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		99,5 %	

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.
				Analys Ej påbörjad.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva










Stockholmshem samarbetar med olika aktörer för att göra det möjligt för ungdomar eller långtidsarbetslösa att komma ut på arbetsmarknaden. Bolaget tar emot ett stort antal feriearbetande ungdomar varje år som får möjlighet att arbeta i bostadsområdena.









Stockholmshem tar även varje år emot ett antal praktikanter från universitet, yrkeshögskolor, grund- och gymnasieskolor och lärlingsprogram. Via Jobbtorg Stockholm erbjuds praktikplatser till arbetsökande som behöver komma in på arbetsmarknaden för att få referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet. Under tertiet har bolagsövergripande riktlinjer tagits fram för arbetssätt för mottagande av praktikanter.

För att säkerställa kompetensförsörjningen inom yrken kopplade till fastighetsskötsel har Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder i samarbete med Yrkesakademin och arbetsförmedlingen tagit fram en fastighetsutbildning, där bolagen bistår med kompetens och praktikplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	111	110 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7	6	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 ♀ Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	10 st	10 st	 Implementera nya rutiner/arbetsätt rörande mottagning av praktikanter.
				Analys Riktlinjer som beskriver arbetsätt för mottagande av praktikanter är framtagna och beslutade.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Månadsvis ekonomiska uppföljningar genomförs med analys om förbättringar. Vi involverar fler bidragande grupper i att bevaka våra intäkter och kostnader. Vi arbetar fokuserat med kunskapsdelning inom verksamheten.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2 465 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	99	350	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som	 Direktavkastning		2,4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi				
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	99	350	
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				
	  Driftkostnad/kvm		570	
	Analys Driftkostnad exkl underhåll avgälder och fastighetsskatt.			
	  Driftnetto/kvm		585	



Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholmshem arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor vid rekryteringar, i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är starkt överrepresenterat. I de årliga lönekartläggningarna framkommer inte några osakliga löneskillnader mellan könen.

I nyproduktion och förvaltning ska miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv tillämpas. Bolaget ska fortsätta arbetet mot segregation samt för jämställdhet i befintliga och nya bostadsområden. Jämställdhetsperspektivet omhändertas i framtagandet av strategin för områdesutveckling.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i				 Säkerställ att Stockholmshems strategi för områdesutveckling, har ett jämställdhetsperspektiv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
områden där bolagen har en stark närvaro				Analys Pågår. LUP-perspektivet arbetas in. Jämställdhetsperspektivet kommer vara en del av strategin för områdesutveckling.



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Inom arbetsmiljöområdet och arbetet med det interna varumärket lägger Stockholmshem stort fokus på chefs- och medarbetarutveckling kring samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje.

För att ge medarbetare möjlighet att utöva motion eller annan friskvård och samtidigt bidra till ökat hälsomedvetande och därmed en bättre livsstil, har bolaget under tertialet implementerat friskvårdsbidrag med tillhörande friskvårdsportal för samtliga medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	84	
	Analys Målvärde satt efter ambition.			
	 Index Bra arbetsgivare		89	
	 Sjukfrånvaro	4,4 %	4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,35 %	2 %	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 Använd barnkonsekvensanalyser i planering och utveckling av våra områden.
				Analys Bolaget arbetar med att implementera barnperspektiv vid gårdsupprustning. Test av nytt arbetssätt hur vi ska involvera barn och ungdomar vid gårdsupprustningar är framtaget och klart att testas



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i projekt.

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

Stockholmshem har tagit fram en informationsfolder för placering i tvättstugor i ett av bolagets förvaltningsområden. Foldern innehåller allmänna trygghetsråd (t.ex. vid brand) samt hur hyresgäster kan agera och vart man kan vända sig om man utsätts eller misstänker våld i hemmet. Bolaget arbetar nu för att sätta upp denna i samtliga bostadshus.

Bolaget står fortsatt positivt till och accepterar förfrågningar från Bostadsförmedlingen om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer.



Samtliga anställda på Stockholmshem har genomgått utbildning inom våld i nära relationer. Under kommande år ska bolaget fortsätta kompetensutveckla medarbetare inom området. Bolagets personal som arbetar med störningsrelaterade ärenden har gått fördjupande utbildning under våren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				 Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer
				Analys Under kommande år kommer bolaget fortsätta kompetensutveckla medarbetarna inom området. Diskussioner rörande form pågår. Störningsjouren har genomfört en fördjupningsutbildning.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Under tertialet har bolagets nya projekteringsanvisningar för tillgänglighet implementerats. Denna kommer användas i ny- och ombyggnation för att säkerställa att tillgänglighet kommer in i ett tidigt skede i planeringen. I samband med lanseringen startades även en tillgänglighetstävling för att utse Stockholmshems bästa tillgänglighetsprojekt med målsättningen att öka antalet tillgänglighetsprojekt i framtiden.

Bolaget är en fortsatt aktiv part i bostadsbolagens funktionshinderråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Antal tillgänglighetsprojekt		40 %	
	Analys Arbete pågår för att lyfta antalet tillgänglighetsprojekt.			







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bland annat har en tävling med pris för bästa tillgänglighetsprojekt lanserats i samband med de nya projekteringsanvisningarna.			

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

En strategi för bolagets områdesutveckling som säkerställer boendeflytande är under framtagande och har skickats ut på remiss för förankring.

Bolaget arbetar med att implementera ett barnperspektiv vid gårdsupprustning. Ett nytt arbetssätt för att involvera barn och ungdomar vid gårdsupprustningar är framtaget och klart att testas i ett gårdsprojekt.

Bolaget har i åtgärdsplaner för torg- och centrumområden tagit fram förslag på plats för trygghets- och trivselprojekt med boendedialog.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Processen testas under maj månad vid en gårdsupprustning i kv. Sparren.
 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.
				Analys Processen beslutad och implementerad
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.
				Analys Ej påbörjad.



4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Rättvist byggande är ett samarbete mellan flera myndigheter och organisationer inom

allmännyttan i Stockholm för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Stockholmshem leder arbetet med pilotprojektet. Under tertialet gick startskottet för projektet som inleddes med två utbildningstillfällen hållna av Ekobrottsmyndigheten med flera myndigheter för projektledare och upphandlare på Stockholmshem. Ett företag har handlats upp för att genomföra arbetsplatskontroller och har även genomfört en första kontroll på en av bolagets byggarbetsplatser.

Bolaget har övergått till att arbeta med att systematiskt följa upp hela avtalsområden. Inom varje område kan det ingå ett flertal avtal och uppföljning sker löpande under året.

Riktlinjer för sociala krav i upphandlingar har implementerats och arbetas efter. Riktlinjerna omfattar både sysselsättningsfrämjande och arbetsrättsliga krav. Antalet upphandlingar med sociala krav följs upp löpande och uppgick till 2st under årets första tertial.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Vi följer den riktlinje om "behövlighet" och "möjlighet" som vi beslutade under 2017 som även är synkroniserad med stadens förväntningar.

Bolagsspecifika inriktningar

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	5
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	8
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	18
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	19
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	19
2.1 Energianvändningen är hållbar	19
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	21
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	22
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	23
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	24
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	24
Bolagsspecifika inriktningar	25
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	25
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	25
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	25
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	26
Bolagsspecifika inriktningar	27
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	27
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	27
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	28
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	28
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	29
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	29
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	30
Bolagsspecifika inriktningar	31

Sammanfattande kommentar

Familjebostäders resultat för det första tertialet ligger något under budget men bolaget räknar med att nå budgeterat resultat för hela året. Antalet färdigställda lägenheten följer prognos men antalet påbörjade lägenheter bedöms bli lägre än budget till följd av förskjutningar i projekt. Detta innebär också att årets investeringsvolym kommer att bli lägre än budget.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår och beräknas vara klar under 2018. Inom ramen för detta arbete har ett projekt påbörjats tillsammans med Hyresgästföreningen för att genomföra de inventeringar av fastigheter och lägenheter som kommer ligga som grund för modellens hyresberäkning.

I Fagersjö genomfördes sju workshops med olika grupper under hösten 2017 under temat ”Bygg ditt Fagersjö”. De boende hade bjudits in att tycka till om utvecklingen av området, i vilket 1000 nya bostäder planeras. Utvecklingen ska präglas av inkludering och det feministiska perspektivet är en viktig del. I januari ställdes förslagen ut och workshopdeltagarna och alla andra boende i området kunde komma med kompletteringar och synpunkter. Bolaget kommer nu att i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomföra en rad åtgärder i enlighet med de synpunkter som inkommit.

Ombyggnationen av fastigheten Kvarnberget 9 som kommer att inrymma Rinkebys nya polishus, följer projektplan med planerad inflyttning fjärde kvartalet 2019. I Rinkeby har bolaget haft flera riktade insatser inom trygghet och säkerhet som bl.a. inneburit ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med t ex polis, ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete i digitalt system samt brandsäkerhetsinformation till de boende. Bolaget genomför också trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rinkeby Folkets hus pågår också dels ett ombyggnadsprojekt i syfte att modernisera fastigheten och dels ett Vinnova-projekt, *Rum för demokrati*, som är ett demokratilabb där Familjebostäder tillsammans med KTH, Hyresgästföreningen och Rinkeby Folkets Hus ska utveckla framtidens Folkets Hus genom en digitaliserad demokratisk process. Projektet som leds av Familjebostäder kommer att pågå i två år.

Planering för utveckling av bolagets centrumläggning i Gubbängen pågår. I början av maj genomfördes en workshop med boende i området i syfte att få med de boendes behov och önskemål i utvecklingsplanerna. Målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och som bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.

I Rågsved pågår uppförandet av bolagets första Stockholmshus inom projekt Säterhöjden. Bolaget gör även andra satsningar i området och både deltar och stödjer aktiviteter som Valborgsmässofirande, Rågsvedsdagen i maj och stadsdelens barn- och ungdomsfestival i augusti. Familjebostäder är aktiva i Rågsveds Fastighetsägarföreningen och bl a har föreningen tagit initiativ till att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum, med uteservering som drivs av Folkets hus. En trygghetsdag genomförs också i höst för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden.

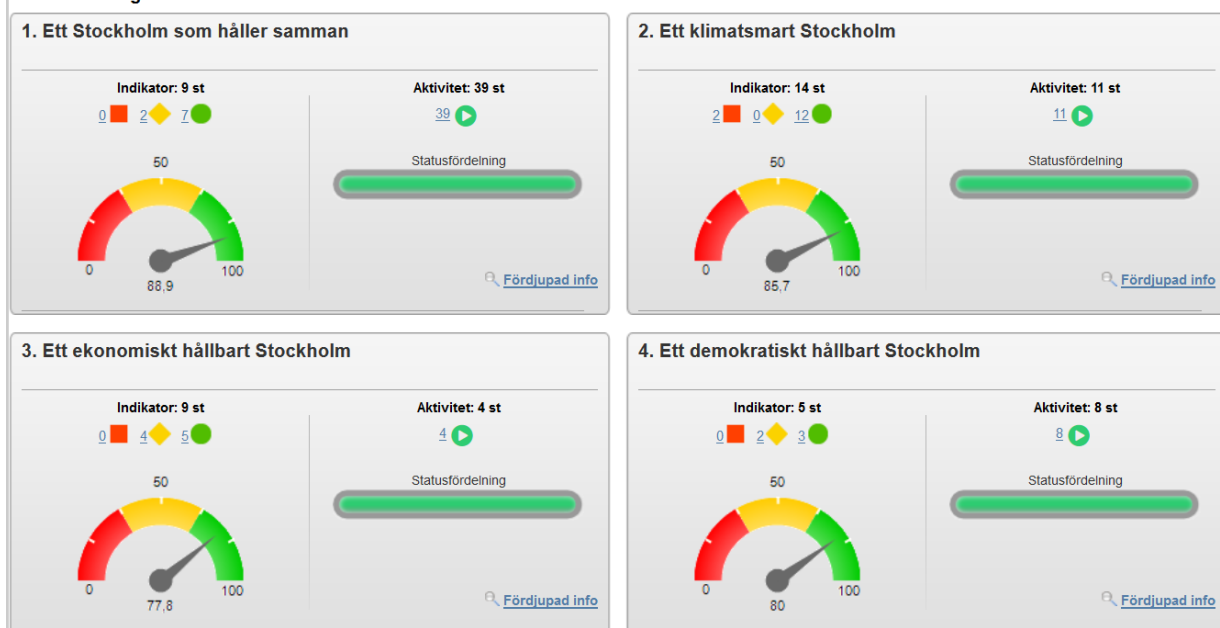
I april genomfördes en miljörevision. I samband med detta uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete. Revisionen gick i stort bra, med endast två mindre anmärkningar. Efter åtgärd av dessa kommer bolaget erhålla den nya certifieringen.

Arbetsmarknadsstimulerande krav ställs nu i alla upphandlingar där det är lämpligt. Bolaget har även utökat antal platser för Stockholmsjobb. Utöver det har i år 100 ungdomar erbjudits sommarjobb hos Familjebostäder och målsättningen är inte bara att de ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka ungdomarnas intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen.

Flera interna utvecklingsprojekt pågår. Implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2 kommer att försenas och ny tidplan fastställs inom kort. Implementering av nya riktlinjer och rutiner för att säkerställa att GDPR efterlevs går enligt plan och utbildning av bolagets personal pågår. Rollen som dataskyddsombud kommer att ligga centralt på bolaget inom ramen för befattningen Kvalitets- och internkontrollansvarig. För bolagets chefer har ett ledarskapsprogram påbörjats.

Den första april tillträdde Jonas Schneider som VD för AB Familjebostäder. Han efterträdde Anette Sand som gått vidare som VD för AB Stockholmshem.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 30 april 2018 om 80 mnkr vilket är något lägre än en periodiserad budget för samma period. Jämfört med föregående år är resultatet 48 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning, avskrivningar, kostnader kopplade till införandet av nytt fastighetssystem, systematiserad hyressättning samt översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserat resultat uppgår till 295 mnkr vilket är lika med budget för 2018.

Nettoomsättningen ökar med ca 18 mnkr jämfört med föregående år hänförligt till hyresutveckling och tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under första tertialet påbörjat inflyttning av lägenheter i projektet Kabelverket 9 i Älvsjö, Gigger i Tallkrogen och kommer under maj månad att påbörja inflyttningen i den ombyggda fastigheten Limkakan 4. Hyresutvecklingen för bostäder är i linje med budget. Prognostiserad omsättning är i nivå med budget.

Upparbetade fastighetskostnader är ca 17 mnkr högre än budget till följd av en kall och snörik vinter. Värmekostnaderna överstiger budget med ca 11 mnkr och kostnaden för snöröjning

överstiger budget med 6 mnkr. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 58 mnkr högre. I utfallet ingår högre kostnader för värme och snöröjning, högre upparbetat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2 tillsammans med översyn av arbetssätt för hantering av ökat antal lägenheter. Prognostiserade fastighetskostnader är högre än budget till följd av väsentligt högre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrativa kostnader är i nivå med föregående år men lägre än budget. Prognos och budget innefattar kostnader för verksamhetsutveckling kopplat till bolagets tillväxt och långsiktiga ägaruppdrag främst hänförligt till systematiserad hyressättning och ledarskapsutveckling. Bedömningen för 2018 är att kostnaderna för central administration kommer att bli lägre än budgeterat.

Avskrivningarna uppgår till 130 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter men lägre än budget. Prognostiserade avskrivningar understiger budget med drygt 8 mnkr.

Räntekostnaderna är ca 3 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Jämfört med samma period föregående år är räntekostnaderna lika höga per 30 april. Prognosen för bolagets räntekostnader understiger budget med 5 mnkr till följd av lägre prognostiserad investeringsvolym.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 är i nivå med budgeterat resultat med en hög efterfrågan på bostäder och en prognos för färdigställd nyproduktion enligt plan. Den kalla och snörika vintern har påverkat bolagets driftnetto negativt. Utmaningar finns även att fortsatt hantera generella prisökningar avseende fastighetskostnader och drift samtidigt som intäktsutvecklingen i reella termer fortsätter att minska. Nyproduktionen och färdigställda lägenheter bidrar positivt till bolagets driftnetto och lönsamhet samtidigt som investeringar i verksamhetsutveckling och system ska bidra till en mer effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning.

Konkurrensen om arbetskraft är stor på bostadsmarknaden och bolaget har fortsatt behov av att rekrytera kompetens främst inom projektledning. Bolaget har även noterat längre handläggningstider för bland annat fastighetsbildning än tidigare vilket ger fortsatta utmaningar att nå nyproduktionsmålet.

Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten vilket innebär att allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter finansieras med egna medel. Bolaget har också en mycket god soliditet och låg belåningsgrad vilket skapar goda förutsättningar för tillväxt.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 537 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 358 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 164 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar uppgår till 16 mnkr.










I prognosen förväntas antalet påbörjade lägenheter minska från budgeterade 740 lägenheter till 705 lägenheter vilket även påverkar investeringsvolymen som förväntas minska från 2,3 mdr till ca 2 mdr. Anledningen till förskjutningen av byggstarter är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången). Bolaget arbetar aktivt med att påbörja planerade projekt och nå målet för antalet påbörjade lägenheter.

Inga förvärv har gjorts under perioden eller planeras i prognosen för 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

I samverkan med Bostadsförmedlingen fortsätter Familjebostäder att erbjuda försöks och träningslägenheter och andra förturslägenheter som följer det behov som stadsdelarna har, t ex vid akuta situationer för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt. I samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det, bland annat i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshantering.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	49	132 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				 Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.
				Analys Hittills i år har två lägenheter förmedlats till Bostad Först.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade				 Personer som utsatts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar



Flera trygghetsåtgärder pågår. I Rinkeby är det stort fokus på trygghetsfrågor efter de incidenter som ägt rum där de senaste året och en särskild trygghetsgrupp har startats på Järva. I och med uppförandet av polishus i Rinkeby har bolaget också ökat samarbetet med den lokala polisen vilket möjliggjort ett ökat förebyggande arbete. Satsningar kommer också att göras på utemiljön då det är viktigt för den upplevda tryggheten. Trygghetsbesiktningar har påbörjats i Rinkeby och bolaget planerar för åtgärder i enlighet med de besiktningsprotokollen för att möjliggöra trygghetscertifiering. Under de kommande åren planeras för motsvarande certifieringar av bestånden i Rågsved och Farsta-Fagersjö.









I Fagersjö kommer bolaget förbättra belysningar mm i enlighet med de synpunkter som inkommit i samband med dialogen om att utveckla Fagersjö som påbörjades 2017, ”Bygg ditt Fagersjö”. Även i Farsta har Familjebostäder byggt upp ett utökat samarbete med polisen och bolaget har fört fram förslag på att tillsätta medborgarvärdar.









En trygghetsdag kommer att genomföras även 2018 i Rågsved av fastighetsägarna tillsammans. Fokus kommer att vara på brand och på vad man behöver tänka på vid en kris. Utöver fastighetsbolagen så kommer stadsdelen, polis, brandkår och MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) att delta. I fjol var fokus bl a på våld i nära relationer och första hjälpen.







För Gubbängens Centrum pågår ett projekt med syfte att skapa ett attraktivt, tryggt centrum i samråd med boende som resulterar i höjd kundnöjdhet, förbättrade lokalhyresintäkter och bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt Ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.







Ett förslag till utbildning för bolagets anställda om våld i nära relationer har tagits fram och planeras att genomföras under hösten. Bolaget har även fortsättningsvis fokus på brand och det brandförebyggande arbetet, som är en viktig del i det trygghetsskapande arbetet.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-				 Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.
				Analys Aktiviteter utifrån de tre områdena, bolaget och staden, bolaget och hyresgästen samt bolaget och medarbetaren, pågår.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				<p> Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.</p> <p>Analys Arbetet fortlöper enligt planering och flera projekt pågår.</p>
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				<p> Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utvärdera och utreda.</p> <p>Analys Hittills i år har tre kompiskontrakt för ungdomar tecknats och fyra st kompiskontrakt för 65+.</p>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				<p> Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.</p> <p>Analys Samarbetet med socialtjänsten har utvecklats, bland annat har regelbundna återkopplingsamtal och samverkansmöten inletts med Enskede Årsta Vantör och Farsta stadsdelsnämnder. En intern informationsträff har genomförts för att tidigt fånga upp hyresgäster i riskzonen, t ex de som störningsjouren möter.</p>
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens				<p> Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.</p> <p>Analys Förslag till ny krisplan framtagen. Övningar genomförs under hösten.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
organisation och med externa aktörer				
 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				<p> Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.</p> <p>Analys Dialog förs alltid med stadsdelsförvaltningen när lämplig lokal tomställs.</p>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				<p> Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.</p> <p>Analys Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att snabbt hantera detta.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				<p> Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.</p> <p>Analys För att nå resultat är samverkan den viktigaste beståndsdel. I dagsläget prioriteras ärenden som är kopplade till störningar i boendet där störningsutredare är inkopplade. Samverkan sker även med stadsdelar och socialtjänst i pågående ärenden och bolaget kommer att delta och bidra med vår erfarenhet och kunskap i de möten som bostadsförmedlingen kommer att bjuda in bostadsbolagen och socialförvaltningen till i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån.</p>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i				<p> Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder deltar aktivt i samarbetet med Stadsdelsförvaltningarna i Farsta, Enskede-Årsta-Vantör och i Rinkeby Kista inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen, med prioritet på Fagersjö i Farsta, Rågsved i EÄV och Rinkeby.</p>
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				<p> Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd</p>
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder har stark närvaro i områden med större bestånd och bidrar aktivt till utvecklingen utifrån de lokala utvecklingsprogrammen. Bland annat arbetar bolaget med trygghet i Rågsved och Rinkeby samt med områdesutveckling i Fagersjö.</p>
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				<p> Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.</p>
				<p>Analys</p> <p>Arbetar aktivt med uthyrning för att skapa nya arbetsplatser. Utvecklingsplanerna inkluderar arbeten med tryggheten.</p>
 Särskilt prioritera				<p> Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
				Analys Klart under 2018
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.
				Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen				 Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
				Analys Förslagen utifrån det arbete som gjordes tillsammans med Fagersjöborna avseende förtätning med 1000 lägenheter i området presenterades i januari 2018. Under året kommer steg tas för att åtgärda vissa av de synpunkter som framkom.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				 Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
				Analys Utvecklingsplan är under framtagning för Gubbängens C. En övergripande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nulägesanalys har tagits fram för bolagets samtliga centrumanläggningar
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				 Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholmshyra tecknas med Hyresgästföreningen.
				Analys Vi fortsätter förhandla. Ett inventeringsprojekt har påbörjats för att kunna fastställa brukvärdespåverkande faktorer inom ramen för Stockholmshyra.
 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				 Vid tecknande av samarbetsavtal skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.
				Analys Det finns goda rutiner som kontinuerligt ses över.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med tex Stockholm Konst.
				Analys Flera projekt pågår, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln och Drevikshöjden. I samarbete med NCC har unga Rinkebybor bjudits in för att bidra till att skapa konst på planket som omgärdar det som ska bli ett nytt polishus. I Rågsved kommer ungdomar arbeta med att utsmycka en tredje miljöstuga med mosaik under sommaren.
 Verka för att stärka sin ställning i				 Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
				Analys Inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen)
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Produktindex		79,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu.			
	 Rent och snyggt		75,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			
	 Serviceindex		84,5	
	Analys Mätningen ej genomförd ännu			

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Familjebostäder deltar aktivt i det lokala utvecklingsarbetet i främst Rinkeby, Rågsved och Farsta- Fagersjö. Trygghetsfrågor är i fokus och det utökade samarbetet bör ge resultat då vi tillsammans kan fånga upp frågor och medborgarnas synpunkter och förslag tidigare. I Fagersjö satsar bolaget tillsammans med stadsdelsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret på en utveckling genom medborgardialog där boende varit aktiva i att ta fram förslag. Flera av de åtgärder som efterfrågats kommer att genomföras under 2018, t ex mer belysning och iordningställande av mark. Även möjligheten till stadsodling kommer att utökas.

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









Familjebostäder kommer att påbörja fler lägenheter under 2018 än vad bolaget gjort hittills på 2000-talet. Antalet påbörjade lägenheter beräknas bli 705 under 2018 vilket är knappt 40 lägenheter färre än de 740 som budgeterats. De senarelagda byggstarterna beror bl a på en försenad fastighetsbildning i projekt Gisslaren (fd Ormlången).









Stockholmshusen är en viktig del av projektportföljen då de med sin effektiva projektprocess och seriella produktion ger möjlighet att hålla nere kostnader och därmed hyror. Den konjunktursvängning som drabbat bostadsrättsmarknaden har ännu inte märkts i de upphandlingar som genomförts på senare tid, utan antalet anbud är fortfarande lågt och











offererade priser ligger kvar på höga nivåer.












Familjebostäder har tillsammans med Stockholmshem och Svenska Bostäder ett projekt som syftar till att attrahera utländska byggtreprenörer för att bredda marknaden samt öka konkurrensen och genomförandekraften. Ytterst handlar det om att öka bolagets möjlighet att nå mål och resultat avseende bostadsbyggandet. Målsättningen med projektet är att utländska entreprenörer börjar lämna anbud redan under vintern 2018/2019.

Under året påbörjas projekt Banken/Växeln i Hägersten vilken bland annat innehåller 33 lägenheter i kollektivhus. Även studentbostäder inom ramen för projekt Drevvikshöjden beräknas påbörjas under året.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				 Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
				Analys Kollektivhus kommer att uppföras inom projekt Banken/Växeln.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				Analys Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Säterhöjden i Rågsved. Byggstart av studentbostäder planeras under 2018 inom projekt Drevvikshöjden.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjnings ansvar				 Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
				Analys Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper. Alla bolagets korttidskontrakt erbjuds SHIS för uthyrning till t ex nyanlända.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
har råd att efterfråga				Analys Fler stockholmshus och studentbostäder planeras. Investeringsstöd planeras att sökas för relevanta objekt.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				 I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
				Analys Behovsanalys genomförs alltid.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
				Analys Socioekonomiska konsekvensanalyser kommer att göra i förstudiestadiet i kommande projekt.
 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				 Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. Deltagande i projektet som drivs av Bostadsförmedlingen.
				Analys En strategi är framtagen. Vi tillser att Bostadsförmedlingen får information om anpassade lägenheter så de kan fördelas efter behov. Vi förmedlar även kompiskontrakt till +65
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				 Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
				Analys Inget bestånd har avyttrats



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
				Analys Görs löpande vid tomställning av lokaler.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Sätherhöjden är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart.
 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.				 En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Arbete pågår.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
				Analys Sju korttidsavtal har tecknats med SHIS. SHIS har erbjuds samtliga korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				 Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
				Analys Vi riggar organisationen och projektportföljen så att det ska vara genomförbart

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
				Analys Under 2017 hade vi två aktiviteter kring detta för Limkakan och Giggen, resultatet kan mätas först när alla lägenheterna är inflyttade, det vill säga i 3:e kvartalet 2018.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholmshuset för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Flera samarbeten pågår
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	7	7	
				Analys 7 st korttidsavtal tecknade med SHIS.
	  Antal färdigställda lägenheter		240	
	  Antal påbörjade bostäder	37 st	740 st	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	37	740	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				 Samordna inventeringen tillsammans med Svenska Bostäder & Stockholms hem.
				Analys Arbetet fortlöper enligt planering.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				 Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.
				Analys I samband med bostadsanpassningsbeslut ser vi över möjligheten att flytta hyresgästen till fastighet med hiss eller till lägenhet på entréplan. Vid markprojekt ser vi över möjligheter att förbättra tillgänglighet.

Bolagsspecifika inriktningar

Fastighetsbranschen är traditionellt en stabil bransch med en låg förändringstakt. Bolagets bedömning är att detta kommer att förändras och för att vara ett bostadsbolag i framkant med ett attraktivt varumärke krävs att bolaget är lyhörda för både kunder och medarbetares förväntningar och behov.

Fastighetsbranschen ligger generellt efter vad gäller digitalisering. Familjebostäder har beslutat att öka fokus på digitaliseringens möjligheter för att kunna utvecklas i linje med bolagets varumärke; modernt, professionellt och överraskande bra. Pilotprojekt kommer att genomföras inom ramen för ett utvecklingsprogram, Smarta Boendemiljöer, under 2018-2020. I till exempel Farsta görs satsningar i dialog med de boende i fastigheten Sandhamn. Bland annat har elektroniska lås installerats, och det planeras för grovstädning av en robotdammsugare samt digital uthyrning av el- och lådcykel med mera. Internt tittar vi på så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter så att bolagets egen personal får mer tid över till mer kvalificerade arbetsuppgifter. Digitaliseringen är en av förutsättningarna för att klara av den tillväxt som bolaget befinner sig i och samtidigt klara av de hållbarhetsåtaganden som ingår i bolagets uppdrag.










2. Ett klimatsmart Stockholm











2.1 Energianvändningen är hållbar

Utöver driftoptimeringar och underhållsåtgärder som ger bättre energiprestanda så är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi den viktigaste satsning. Projektet syftar till att hitta en modell för att kapa effekttoppar och möjliggöra aktiv effekt- och värmestyrning för att minska Stockholm Exergis behov av att använda fossila bränslen med höga utsläpp av växthusgaser. Inom ramen för projektet prövas metoder för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö.



Bolagets bedömning är att målet om köpt energi inte kommer att uppnås under året. Då målet är statistiskt innebär detta att målet inte tar hänsyn till att staden växer och därmed också att






totalnivån av köpt energi ökar. Att Familjebostäder bygger energieffektivt väger inte upp detta förhållande. Bolaget arbetar dock enträget med uppdraget genom utarbetandet av en plan för en klimatneutral verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				 Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
				Analys En utredning om klimatkompensering kommer att påbörjas.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år		55	
		Analys Vi avvaktar utfall, men enligt projektets genomförandeberäkning ska 55 kWh/m2/år uppnås.		
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvänningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Inventera fastigheter utifrån översvänningsrisk vid skyfall.
				Analys Arbete startar under tertial 2.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys Modell framtagen implementering ska påbörjas
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och				 Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatklivet och genomför ansökan
				Analys Arbetet startas under tertial 2.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp 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)		227 GWh	
	Analys Onormalt kallt i början av året.			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148 kWh/m2	
	Analys Takten på driftoptimeringen har ökat pga nya arbetssätt och resurser. En satsning genomförs för att säkra värmepumparnas funktion då dessa gått dåligt tidigare.			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		132,8 kWh/m2	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		700 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				 Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt.
				Analys Planeras i alla nyproduktioner. Strategi för laddplatser i befintligt bestånd kommer att tas fram







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under 2018.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
				Analys I samband med ombyggnader planeras för cykelparkeringar. I nyproduktion planeras för säkra cykelparkeringar.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
				Analys I samarbete med IT så planeras för cykel/lådcykel pool på Sandhamn. I övrigt arbetar vi med att öka tillgången till bilpooler i våra områden i samarbete med Stockholms Stad.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Vid all nyproduktion tas grönytefaktor i beaktande för att möjliggöra en bra dagvattenhantering. Under året kommer bolagets fastigheter inventeras utifrån klimatrisker vid extremväder.

Flera stadsodlingar planeras, bland annat inom några fastigheter Farsta strand och i Tensta. I Rågsved erbjuder vi tillsammans med övriga fastighetsägare möjlighet till stadsodling på Strövargatan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	 Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.		100 %	
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
				Analys



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbetet påbörjas i tertial 2.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				Analys Två ytterligare platser för stadsodling är färdigställda denna vår i samverkan med hyresgäster.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.
				Analys Beaktas i all nyproduktion
	  Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				 Genomförande av plan för ökad matavfallsinsamling. Verktyg har utvecklats för uppföljning av insamlade matavfallsmängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.
				Analys Arbeta med att säkerställa statistik pågår. Bolaget har en matavfallsgrupp som tagit fram en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling. I områden där insamlingen är låg, till exempel i Årsta, kommer extra insatser genomföras med start under maj månad.




2.5 Stockholms miljö är giftfri

Krav på att varor och byggmaterial som staden använder ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen återfinns i alla bolagets upphandlingar. Stickprov görs löpande vid varje nyproduktionsprojekt.

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

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund





Arbetet med att mäta om bolagets fastigheter med avseende på radon har påbörjats under 2018. Totalt har 1500 lägenheter mätts om under vintern. Resultatet från mätningarna kommer under sommaren. För de fastigheter som innan årets mätningar inte var godkända finns förslag till åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,27 %	
	Analys 6 projekt totalt påbörjas nästa år varav alla är projekterade enligt miljöklassning silver.			
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		92 %	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				 Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
				Analys Bolaget har utsett en ansvarig för lokaler i nyproduktion som kommer att arbeta långsiktigt med att stärka nyproduktionsområden genom aktiv lokalförvaltning.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Uppföljning av grönytefaktor i nyproduktionsprojekten
				Analys Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.








3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Familjebostäder har erbjudit 100 ungdomar jobb under sommaren 2018 med målsättning att de inte bara ska få testa arbetslivet och få möjlighet att tjäna egna pengar utan också att väcka intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Bolaget har också utökat antalet platser för Stockholmsjobb och även bidragit med praktikplatser.













På initiativ av Familjebostäder startades i februari en fastighetsutbildning för 15 elever tillsammans med Stockholmshem, Svenska Bostäder, Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin för att utbilda fastighetsskötare, husvärdar och drifttekniker. Inom kort kommer bolaget ta emot de första praktikanterna från denna utbildning.









Vid ett besök i april i åk 2 på Askebyskolan i Rinkeby fick ungdomarna möjlighet att ställa frågor till vår husvärd som berättade om sin vardag. Bolaget har också tagit emot fem PRAO-elever i åk 8 från Rinkebyskolan i början av året. Ett antal blivande ingenjörer har också varit på studiebesök hos bolaget efter att Familjebostäder hade en monter på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna	0	100 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fler ungdomar får feriejobb	platser för feriejobb			
	Analys Arbetet löper på enligt plan. Matchning genomförd för samtliga stadsdelar förutom en. Vi kommer att kunna ta emot 100 feriejobbare.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	6	
	Analys Under våren arbetar 5 stockholmsjobbare hos oss. Till hösten tar vi emot 3 till. Vi kommer därmed uppfylla målet med god marginal.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	4 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,89 %	2 364 mnkr	
	Analys Målet kommer inte att nås på grund av förseningar i flera projekt, vilket får till följd att upparbetning av investeringsvolymen för dessa projekt sker senare än budgeterat.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	80	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund	  Direktavkastning		2,4 %	
	Analys Driftnettet är lägre till följd av ökade kostnader kopplade till värme och snö. Marknadsvärdet blev högre än beräknat år 2017 till följd av sänkta yielder och antas öka jämfört med 2017 års värdering med tillkommande färdigställandegrad för projekt. Driftnetton till följd av projekt ökar inte i samma takt innevarande år p g a			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ekonomi	normal fördröjning för tillkommande driftnetton.			
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				 Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
				Analys Bolagets resultatförmåga bedöms som fortsatt god med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)
				Analys Arbetet är påbörjat och bolagen har gemensamt formerat en projektidé och ett projektdirektiv.
	  Driftkostnad/kvm		612	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			
	  Driftnetto/kvm		617	
	Analys Kostnader kopplade till värme och snö är högre efter en kall och snörik vinter då budgeten är beräknad utifrån ett normalår.			

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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













I utvecklingen av Fagersjö sker en djupare dialog med de boende där bolaget i arbete har med ett feministiskt inkluderande perspektiv, vilket kommer föras vidare till de stadsutvecklingsplaner som tas fram. I Tensta har bolaget tagit fram planer för ombyggnad av 14 gårdar där det varit viktigt med kvinnors deltagande för att få med det feministiska perspektivet. Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget, tillsammans med Svenska Bostäder, erbjuder har utvecklats för att i allt större omfattning inkludera aktiviteter som tilltalar fler, både pojkar och flickor oavsett kulturell bakgrund.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.
				Analys Arbetet med konkreta planer påbörjas senare under 2018.



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Ledarskapet är en viktig del av arbetsgivarvarumärket och under april påbörjades ett ledarskapsprogram för bolagets chefer. Redan 2017 påbörjades arbetet med att utveckla ledarskapet och i årets medarbetarenkät har ledarskapsindex stigit från 82 till 85. Bolagets AMI har också stigit, från 79 till 83 mellan 2017 och 2018. Det är roligt och positivt, samtidigt som det finns områden som fortfarande kan förbättras.

Bolaget arbetar även aktivt för att arbetsplatsen ska vara jämställd med lika möjligheter till både kompetens- och löneutveckling och arbetet sker i linje med stadens personalpolicy.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	83	79	
	   Index Bra arbetsgivare	85	86	
	   Sjukfrånvaro	5,5 %	5,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2,5 %	
	Analys Vi ser en fortsatt trend att vi ej når målet för korttidsfrånvaron. Utifrån det har vi utvecklat våra rutiner för tidig kontakt vid upprepade korttidsfrånvaro. Prognosen är att landa på 3% till 31/12.			

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 Modell för barnkonsekvensanalyser och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under T3 år 2018.
				Analys Arbetet påbörjas senare under 2018.



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

Utbildning av bolagets medarbetare om våld i nära relationer planeras under hösten 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				 Utbildnings och kommunikationsinsatser till våra hyresgäster och medarbetare.
				Analys Det finns ett förslag till utbildning för genomförande under hösten 2018.



4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla





Familjebostäders inriktning är att tillgänglighet och användbarhet ska ingå som en ”naturlig del” i all verksamhet. Det finns sedan tidigare en framtagen strategi- och handlingsplan för hur fysiska ”enkla hinder” ska förhindras eller avhjälpas, som är förankrat i verksamheten - främst avseende nyproduktion men även vid ombyggnationer och upprustning av mark/gårdar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				 Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.
				Analys Vi tar med denna fråga i samband med markupphandlingsprojekt

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



Projekt där boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö pågår inom ramen för Familjebostäders verksamhet bland annat Fagersjö, Tensta och i Gubbängen. I samarbete med fastighetsägarna i Järva och i Rågsved pågår också flera projekt som syftar till ökat inflytande och därmed också ökad trygghet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Ta fram ett nytt modernt boendeinflytande avtal ska tas fram.
				Analys Ett projekt pågår för ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				moderniserat boinflytande.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genom interna arbetssätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
				Analys Vi arbetar utifrån den fastställda kommunikationsplanen i ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018
				Analys Hittills har Hyresgästföreningens lokal i Tensta har öppnats upp för läxhjälp

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har sedan den första mars 2018 övergått till ett kategoristyrkt arbetssätt för inköp och upphandling samt implementerat en ny inköpsprocess för ett mer strategiskt inköpsarbete med bättre avtalsuppföljning. Syftet är att effektivisera arbetssätten samt bidra till en bättre affär genom att fånga verksamhetens behov tidigare, skapar bättre effektivitet genom dialog och samverkan samt möjliggöra avtalsuppföljning i en högre utsträckning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Varje upphandlare tittar på om kravet är tillämpligt. Samtliga upphandlingar där kravet kan ställas så gör vi det. Som tidigare nämnts ställs detta till exempel i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och avfallshantering.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (33)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Stockholm Vatten och Avfall

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	4
1. Ett Stockholm som håller samman	10
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	11
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	12
Bolagsspecifika inriktningar	13
2. Ett klimatsmart Stockholm	13
2.1 Energianvändningen är hållbar	13
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	17
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	17
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	19
2.5 Stockholms miljö är giftfri	24
Bolagsspecifika inriktningar	26
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	26
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	27
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	27
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	28
Bolagsspecifika inriktningar	29
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	29
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	30
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	30
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	32
Bolagsspecifika inriktningar	33

Sammanfattande kommentar

Ett Stockholm som håller samman. Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott dricksvatten med hög kvalitet och tillgänglighet, avfallshanteringen sköts på ett effektivt sätt och avbrott i leveranserna åtgärdas snabbt. Ett flertal initiativ pågår för att få en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande i en sammanhållen organisation för vatten, avlopp och avfall. Bolaget bidrar aktivt i planeringen för ett växande Stockholm genom sitt deltagande i stadens exploateringsprojekt och arbetar för att komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Ett klimatsmart Stockholm. Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst för att nå det högt uppsatta målet för matavfallsinsamling. Stockholm Vatten och Avfall driver projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter genom bättre rening, mindre bräddningar samt mindre utsläpp av växthusgaser. Bolaget genomför en energikartläggning med åtgärdsförslag i enlighet med de nya lagkraven.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för en ökad helhetssyn och breddad kompetens inom sina ansvarsområden. Vi planerar för att öka förnysetakten på VA-ledningsnätet och ett flertal initiativ för kapacitetshöjande åtgärder och underhåll på verk och ledningsnät pågår.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar aktivt med likabehandlingsfrågor samt en god arbetsmiljö. Bolaget är också aktivt i samarbete med andra delar av staden för att bidra till att fler stockholmare kommer i arbete. Vi utvecklar socialt och miljömässigt kravställande och uppföljning vid upphandlingar.

Strategisk planering

Stockholm Vatten och Avfall har i sitt strategi- och målarbete genomfört en analys avseende utmaningarna fram till 2040. De största utmaningarna som identifierats är befolkningsökningen, klimatets påverkan på våra system och omvärldens krav (t ex ny lagstiftning och förändrade gränsvärden). Dessa ligger till grund för den strategiska planen och bolagsmålen som återges under respektive fokusområde.

Arbetet med Stockholms Framtida Avloppsrening fortskrider och en utbyggnad och uppgradering av Henriksdals reningsverk pågår för att klara stadens snabba befolkningsökning.

För att nå stadens ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 60 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en särskild projektorganisation på plats. Bolaget planerar även att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket. På grund av förseningar i detaljplanarbetet har tidplanen för sorterings- och matavfallsanläggningen förskjutits. Anläggningen kommer inte att ha full kapacitet förrän år 2022, vilket innebär att bolaget ser hinder i att nå delmålet för 2018.

Verksamhetsidé för Stockholm Vatten och Avfall: Vi är en samhällsbyggare i framkant som driver och utvecklar vatten- och avfallstjänster med miljöfokus för invånare, företag och intressenter i ett Stockholm som växer.

Vision för Stockholm Vatten och Avfall till år 2040: Tillsammans för världens mest hållbara stad. Visionen är avstämd med stadens ledning och stödjer stadens vision Ett Stockholm för

alla.

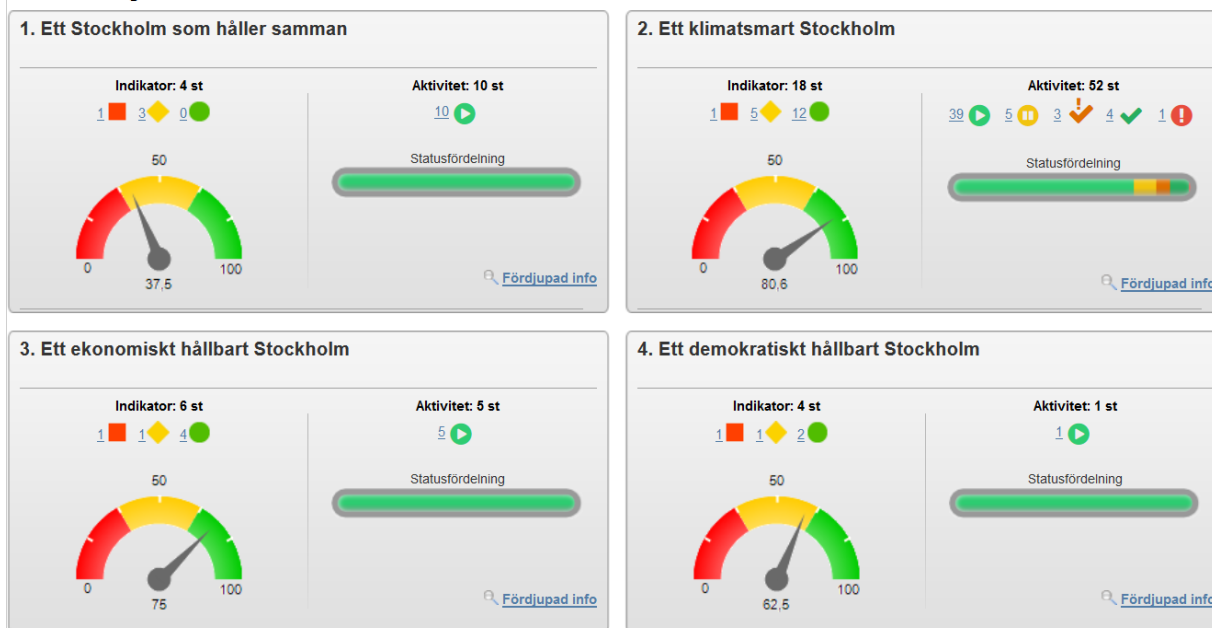
Bolagsmål: Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

Vi har hållbara effektiva processer	Vi finns till för våra kunder	Vi är en attraktiv arbetsgivare	Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten	Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten	Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagande av avfall
-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---	--	--

Bolagsmålen finns angivna under respektive uppdrag och fokusområde nedan.

Avdelningarnas och enheternas mål är strategiska och syftar till att utveckla och förbättra verksamheten. Avdelnings- och enhetsmålen är förbättringsmål som konkret visar vad som ska uppnås på 5 års sikt och 1 års sikt. De strategiska målen kompletteras med operativa mål för att säkerställa en väl fungerande löpande verksamhet. Målen bryts även ned på medarbetarnivå vid de återkommande medarbetarsamtalen.

KF:s inriktningsmål

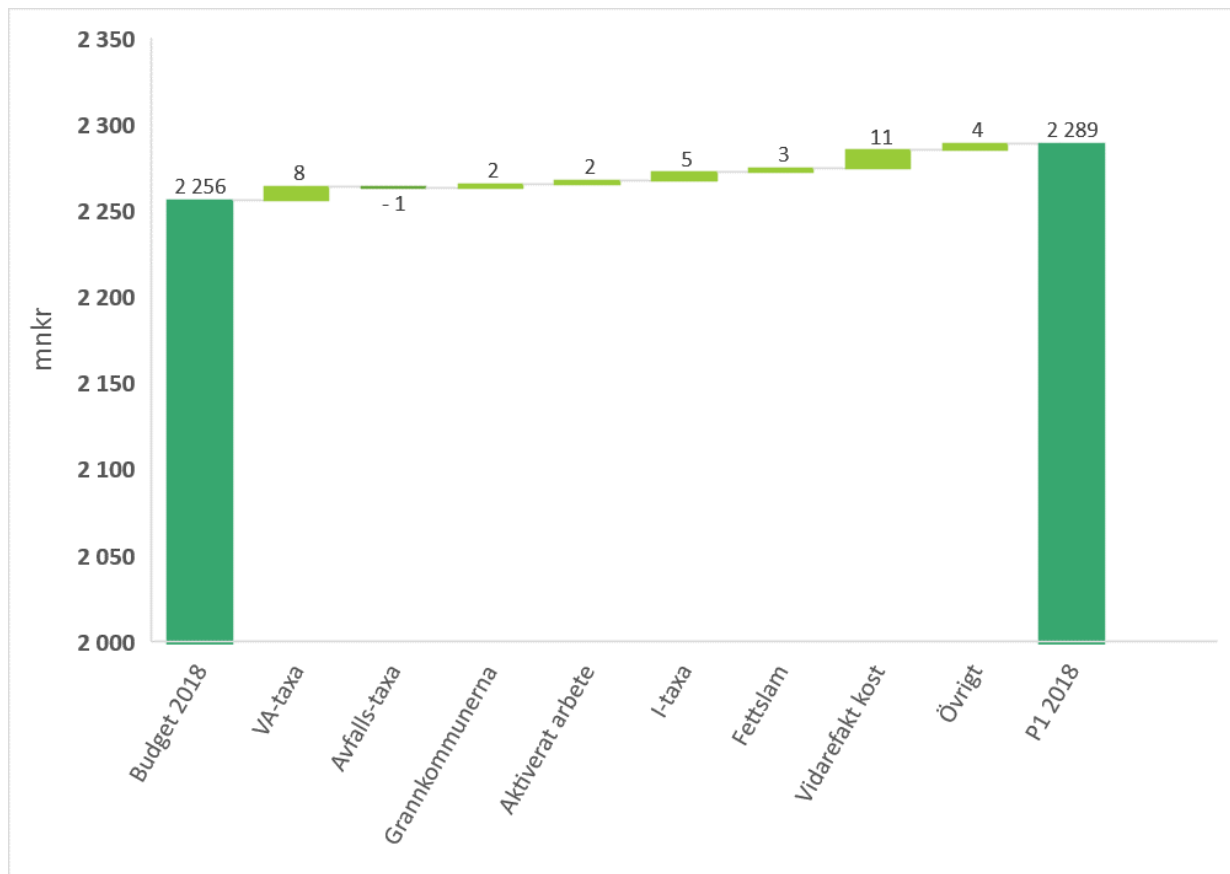


Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 39 mnkr i prognos 1 (P1) 2018, att jämföra med 65 mnkr i budget. Utfall i tertial 1 (T1) uppgår till 35 mnkr, att jämföra med 30 mnkr föregående år. Nedan kommenteras stora förändringar i intäkter och kostnader.

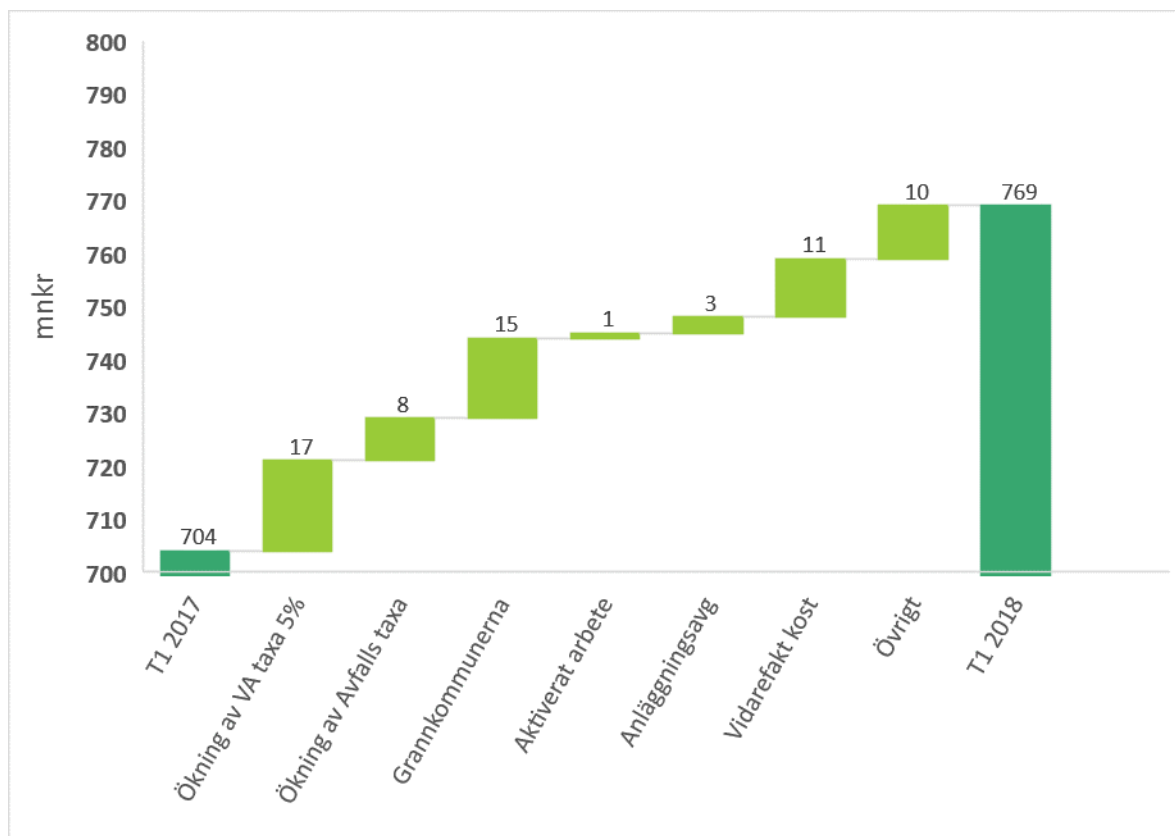
Intäkter P1 2018

Intäkterna ökar med 33 mnkr jämfört med budget 2018 vilket motsvarar en ökning med 1%. En ökning om 18 mnkr kan härledas från VA-verksamhetens högre I-taxa (industriavlopps-taxa), högre intäkter för fettslam, generellt högre VA-intäkter samt högre intäkter från grannkommuner. Vidarefakturerade uppdrag uppgår till 11 mnkr. Avfalls intäkter är 1 mnkr lägre än budget till följd av reklameringsavdrag.



Intäkter T1 2018

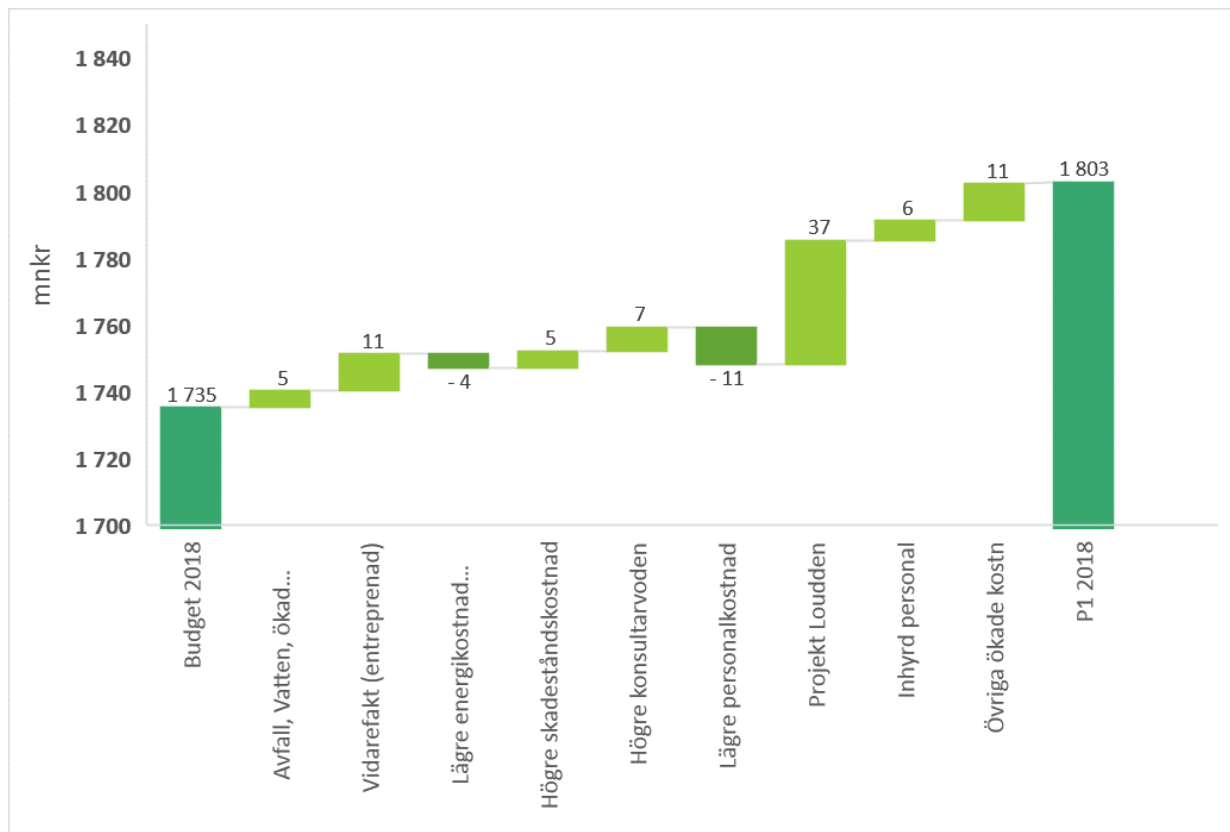
Intäkterna ökar med 65 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar en ökning på 9%. Huvudorsaken är taxeökningar med 17 mkr inom VA och 8 mkr inom Avfall. Intäkter från grannkommunerna ökar med 15 mkr. Intäkter för vidarefakturerade kostnader står för 11 mkr.



Driftkostnader P1 2018

Driftkostnaderna ökar med 68 mnmkr jämfört med budget 2018, vilket motsvarar 4%. Den största orsaken till kostnadsökningen är Projekt Louden, som är nedlagt och investeringsutgifterna därför är kostnadsförda. Projektet hade som mål att bygga en försöksanläggning för produktion av biogas baserad på rötresten från jordbruket. Separat PM finns upprättat gällande projektet med förklaring till varför projektet lagts ned.

Personalkostnaderna minskar med 11 mnmkr jämfört med budget till följd av att rekrytering inte skett i den takt som var planerad. Därutöver ökar avdelningarna Vattenproduktion och Avfall sina entreprenadkostnader. Energikostnaden minskar för Avlopp på grund av större skatteåterbäring än beräknat. Skadeståndskostnaden beräknas öka då större krav kommit in under T1 än vad som var budgeterat. Inhyrd personal ökar, till största delen för att täcka upp för ej rekryterad personal.

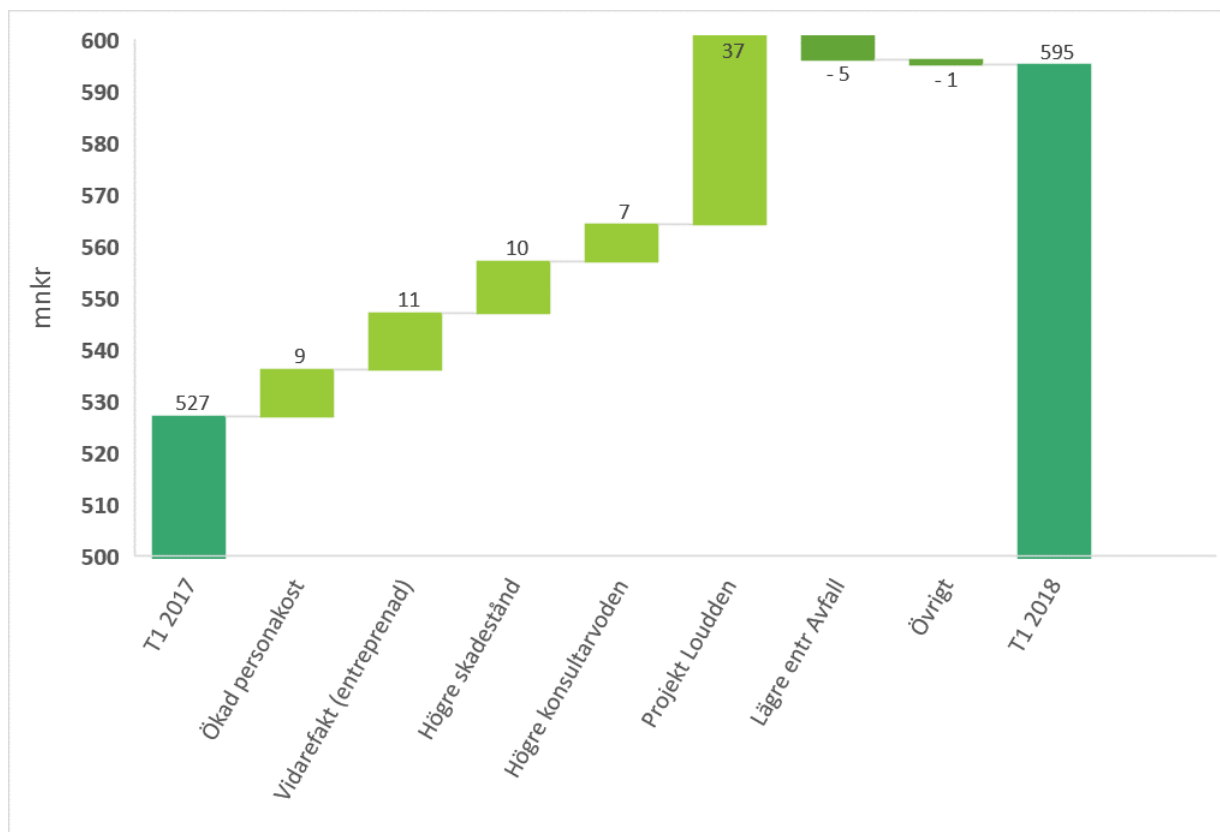


Driftkostnad T1 2018

Driftkostnaderna i T1 ökar med 68 mnkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar 13%.

Orsaken är, liksom i P1, Projekt Loudden, skadestånd och vidarefakturering.

Personalkostnaden ökar med 9 mnkr främst inom avdelningarna Projekt, Vattenproduktion och Avloppsrening. Avfalls entreprenadkostnader sjunker till följd av nya, lägre avtalade priser.



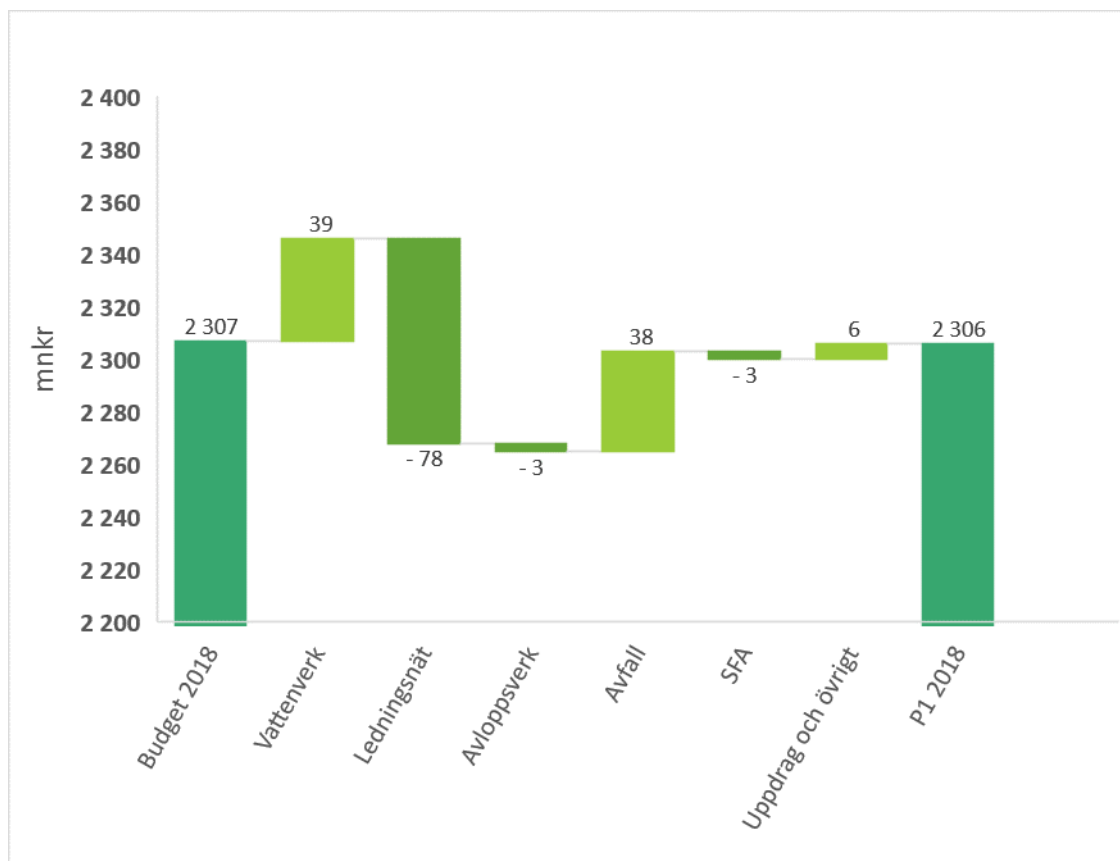
Avskrivningar och finansnetto

Avskrivningar i P1 uppgår till 335 mnr att jämföra med budgeterade 339. Skillnaden är hänförlig till något färre aktiveringar. Tertialet ligger i linje med föregående år, men något lägre än budget.

Finansnetto, vilket består av räntekostnader, är 112 mnr, att jämföra med budgeterade 118 mnr. Orsaken till den något lägre räntan i P1 är att vi i budget 2018 inte tog hänsyn till att SFA:s ränta ska aktiveras, vilket nu är korrigerat. Tertialets räntekostnad uppgår till 33 mnr att jämföra med 42 mnr föregående år. Snitträntan för tertialet har varit 0,16 punkter lägre än under 2017, och även räntan för SFA-projektet påverkar. Denna kostnadsfördes i början av 2017 vilket inte gjordes 2018.

Investeringar

Bolagets investeringar är i princip oförändrade på totalnivå i P1 jämfört med budget. Det finns dock förändringar inom totalbeloppet vilka beskrivs nedan. Totalt utfall i T1 uppgår till 552 mnr, och det skall noteras att första tertialet brukar ha lägre investeringstakt än de efterföljande.



Vattenverk +39 mnkr

Generellt påbörjas nu en period med större förväntade investeringar inom vattenproduktion för att säkra den framtida vattenförsörjningen i Stockholm. Ombyggnation av Östra verkets centraldel i Norsborg ökar med 11 mnkr på grund av tillkommande arbeten på byggnaden. Olika insatser för renovering av Lovö vattenverk ökar med nästan 30 mnkr jämfört med budget.

Ledningsnät -78 mnkr

Prognosen för avloppspumpstationen Kungsholms hamnplan (dubbling av tryckavlopp), sänks med 22 mnkr. Det görs ett omtag för projektering av kammarhuset under våren och planerad byggstart är under hösten. Ängsnäsgläntan, vilket är en komplicerad ledningsomläggning med påverkan på boende är framskjuten till 2019, vilket påverkar med 16,7 mnkr. Exploateringsområden, bland annat Blixtljuset 18 med planerad byggstart i mars, är nu uppskjutna till årsskiftet 2018/2019 och prognosen för 2018 dras ned med 29 mnkr. Vista Skogshöjd-projektet försenas på grund av synpunkter från Länsstyrelsen efter granskning, vilket påverkar med 11 mnkr.

Avfallsverksamheten +38 mnkr

Högdalens Sorteringsanläggning (HSMA): Utsortering av plast och metall samt byte av sorteringsteknik ger en utökad totalprognos för projektet samt en ökad prognos för 2018 med 47 mnkr. Det finns en viss risk att detaljplanarbetet drar ut på tiden vilket kan leda till att den planerade ökningen på 47 mnkr blir försenad. Planerat uppförande av bullerplank på ÅVC Bromma är framskjutet till 2020, vilket minskar prognosen med 9 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm Vatten och Avfall arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, insamling och behandling av avfall, avloppsrening samt hantering av vattenläckor och avloppsstopp så att våra kunder fortsätter vara nöjda med våra tjänster.

För att bidra till ett växande Stockholm utvecklar vi våra processer och organisation för exploateringsprojekt och deltar i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av infrastruktur. Vi arbetar för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten

Stockholm växer och inom 15 år når vi gränsen för vår nuvarande produktionskapacitet för dricksvatten. Vi planerar därför att öka kapaciteten genom en helt ny produktionslinje på Lovö vattenverk samt genom att bygga bort flaskhalsar. En viktig åtgärd för att öka kapaciteten är att täcka över långsamfilter för att förhindra alg tillväxt och kommer att påbörjas på Norsborgs vattenverk. Fosforbelastningen i reservvattentäkten Bornsjön ska minska för att säkerställa vattentillgången. För att säkra tillgången på råvatten från Bornsjön ökas kapaciteten i överföringen till Norsborg från Bornsjön. Eftersom vattenproduktionen är en sårbar samhällsfunktion ska skalskydd och processövervakning förbättras. Insatser i nuvarande anläggningar för att säkra dess funktion och kapacitet kommer att genomföras.

Ett växande Stockholm innebär ett större dricksvattenledningsnät, som ökar sårbarheten i huvudvattenledningsnätet. Vi måste på sikt satsa på större redundans i huvudvattenledningsnätet för att kunna säkerställa distributionen vid ökad vattenproduktion. Vi ska också göra insatser för att säkerställa dricksvattenkvaliteten i distributionsanläggningarna (reservoarer och pumpstationer) och i samband med arbeten i ledningsnätet.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Det här har vi åstadkommit under tertiäl 1 2018:

Arbetet med SFV (Stockholms framtida vattenförsörjning) har kommit igång ordentligt. Analys av nuvarande och framtida kapacitet utifrån målet i den regionala vattenförsörjningsplanen är i princip klar och synkning mot Norrvatten har genomförts under våren. Arbetet fortsätter med dimensionering av anläggningarna utifrån normaldygn och i händelse av kris. Utifrån detta kommer en känslighetsanalys att göras liksom en handlingsplan för de åtgärder som krävs att genomföras under sommaren och hösten. Utredningsbeslut för SFV kommer att tas upp i styrelsen under hösten, preliminärt i november. Renoveringsprogrammet för reservoarerna tas upp för utredningsbeslut i styrelsen preliminärt i juni.

I arbetet med SFV har det framkommit att en flaskhals är långsamfiltren på Norsborg vilka når sin maxkapacitet redan år 2020. Planen med att bygga över dessa är framflyttad då det är för sårbart att ta filter ur drift för renovering och övertäckning. Istället utreds utbyggnad av två filter för att klara behovet år 2020 samt kommande renoveringar av befintliga filter. Arbetet med att förstärka huvudvattenledningsnätet framskrider. Kritiska punkter är identifierade och en prioritering kommer att genomföras fram till T2. Arbetet med att förstärka Hässelbyledningen framskrider enligt plan liksom intagsledningen till västra Norsborg där inkoppling gjordes efter påsk. Projektering av intag från Bornsjön startas som planerat efter sommaren.

Arbete med skalskydd pågår enligt plan (reviderat hösten 2017 efter upphandling av entreprenör). Nya dörrmiljöer och skalskydd (förstärkning av fönster mm) pågår på båda vattenverken. Kameraövervakning och videoanalys har lämnats över till säkerhetsenheten

enligt tidigare beslut.

Bolagsmål: Vi finns till för våra kunder

Bolaget ska fortsätta att förädla synergierna av sammanslagningen av verksamheterna vatten och avfall så att vi i möjligaste mån arbetar på ett enhetligt sätt med våra kunder. Med tydlig och proaktiv kommunikation ska vi berätta vilka vi är, vad vi vill och vad vi gör vilket leder till ett starkt varumärke med hög kännedom och högt förtroende.

Våra tjänster och service ska ha hög tillgänglighet, vara användarvänliga och utvecklas efter kundens behov. För att förenkla för kund implementeras ett gemensamt verksamhetssystem för vatten och avfall vilket öppnar för målgruppsanpassad service och kommunikation.

Vi ska hitta fler samarbetsmöjligheter för att nå ut till fler och för att möta framtidens utmaningar. För att minska avfallsmängden och att värna vattenmiljön måste vi engagera och motivera stockholmarna till en hållbar livsstil. Det kan vi göra genom att utveckla den pedagogiska kommunikationen och sprida våra miljöbudskap på spännande och nyskapande sätt.

Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:

Under tertial 1 har arbetet med att implementera ett gemensamt kundsystem fortsatt. Lanseringsdatum är framflyttat till oktober 2018. Fram tills dess pågår integrationstester med våra entreprenörer samt framtagande av manualer inför kommande utbildningar.




Ett nytt system och arbetssätt för digitalisering av inkomna ärenden har driftsatts under mars. Det innebär en bättre översikt av pågående ärenden via mejl och brev.









En intern app för vattenmätarbyten har lanserats. Detta är en digitalisering av tidigare pappersarbetsordrar och är en förenkling mellan kundtjänst och ledningsnät.

Ett pedagogiskt material som stöd för lärare i årskurserna F - 6 har tagits fram. Detta är anpassat till läroplanens kunskapsmål och färdigheter och kan laddas ner från www.svoa.se.

Under våren har en kommunikationssatsning tagits fram som stöd till det lokala åtgärdsprogrammet för sjöar. Detta är ett samarbete mellan Stockholm Vatten och Avfall, miljöförvaltningen och Huddinge kommun.




1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens				 Etablera arbetsätt för att få in hållbarhetsfrågorna i strategi, planering och uppföljning och fastställa Hållbarhetsenhetens roll och ansvar i arbetet.
				 Planera och genomföra hållbarhetsutbildning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
affärsplaner				
 Delta i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av teknisk infrastruktur	  Förnyelsetakt	2	3	
	Analys Förnyelsetakten, som baseras på meter omlagd ledning, har trots ett högt ekonomiskt utfall blivit låg. Huvudanledningen synes vara att rutinen för att ta fram dataunderlaget inte fungerat fullt ut pga personalförändringar. En annan orsak är att investeringar avseende nyläggning av ledningar, utanför exploateringsprojekt, varit relativt stor. Dessa är inte är en ingångsparameter i förnyelsetakten men bidrar till ett ekonomiskt utfall. Det ekonomiska utfallet kan också tyda på att tunga investeringar gjorts på en liten del av ledningsnätet, såsom pumpstationer eller andra punktanläggningar. Ett sista alternativ är att karteringen av omlagda ledningar halkat efter. En vidare analys kommer att genomföras inför tertiärrapport 2.			
	  Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnkr)	115	400	
				 Ta fram VA-policy
 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				 Vidareutveckla metodik och sammansättning för krisledningen

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att utveckla kommunikation, service och tillgänglighet gentemot brukare och kund	  Andel reklamationer vid avfallshämtning %		0,3	
	Analys Antalet reklamationer under perioden januari t.o.m. april 15 304 stycken, av 1 361 245 stycken hämtningar. Det motsvarar 1,12 % i reklamnationsnivå jämfört med antal hämtningar. I februari var reklamnationsnivån på 0,86 %. Reklamationerna ökade under mars månad och det gällde framför allt vecka 10, då det under den vecka inkom 1 593 stycken reklamationer, 2,2%. Ökningen			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	berodde framför allt på snö och framkomligheten i samband med detta. Reklamationerna under april månad har ökat gällande tömningar av fettavskiljarna. Där har SVOA vidtagit åtgärder med att ta in Ragn-Sells som ska hjälpa till att avlasta RenoNorden så att de kan komma tillrätta med att hinna med att utföra samtliga tömningar.			
	  Rent och hälsosamt dricksvatten enligt SLVFS 2001:30, § 7. (Uppfyllda gränsvärden)	2	3	
	Analys Förhöjd järnhalt vid provtagning i Tallkrogen i april gav tjänligt med anmärkning. Orsaken var ökat flöde i vattenledningen i samband med att sandsopningsbilar tagit vatten i området.			
				 Definiera Stockholm Vatten och Avfalls servicenivå
				 En inloggning, "mina sidor" för både VA- och avfallstjänster
				 Förbättrad service genom en kundapp för Stockholm Vatten och Avfall
				 Placera ut två stycken automatiska miljöstationer
				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				 Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm












De flesta av ägardirektiven som direkt riktar sig till Stockholm Vatten och Avfall återfinns inom miljöområdet. Här inryms stora delar av bolagets verksamhet som utveckling av avfallshanteringen, arbete för att minska utsläpp till vatten, satsningar för att påverka stockholmarna till en hållbar livsstil och åtgärder för att effektivisera energianvändningen. Klimatpåverkan har identifierats som en av de stora utmaningarna framöver, och ligger också till grund för att bolagsmålen på kort och lång sikt ska sträva mot att minska stadens sårbarhet för ett klimat i förändring.














2.1 Energianvändningen är hållbar








Stockholm Vatten och Avfall har en energikrävande verksamhet, framför allt behövs mycket el för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer att öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Energikartläggningen i verken är försenad,

då rapporteringen från konsulten inte helt uppfyller kraven. När energikartläggningen är slutförd kommer åtgärder för energieffektivisering att planeras. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen.






Klimatförändringar kan leda till fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall samt försämrad kvalitet på råvattnet som tas ur Mälaren. Bolaget genomför en rad åtgärder och utredningar för att minska verksamhetens sårbarhet. Bland annat ger skyfallskartan bättre förutsättningar för att planera för åtgärder. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden. Tekniker för att hantera sämre råvattenkvalitet utreds.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för driften av GlashusEtt som center för information om stadens miljö- och klimatarbete	 Andel besökare i GlashusEtt som är nöjda med sitt besök		80 %	 Uppmuntra stockholmarna till en hållbar livsstil genom att kommunicera våra miljöbudskap i GlashusEtt
	Analys Mätningarna om kundnöjdhet i GlashusEtt har upphört då de inte fungerade som avsett. Statistiken blev inte tillförlitlig.			
 Arbeta för att minska stadens sårbarhet på kort och lång sikt i ett klimat i förändring				 Utvärdera reningstekniker för att hantera förändringar i råvattnets kvalitet
				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt vattenledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningssrelaterade risker i befintlig och				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt vattenledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
 Långsiktigt minska klimatpåverkan genom att effektivisera energikrävande processer och minska utsläpp av klimatgaser från verksamheten				 Arbeta i enlighet med framtagna energisparplan för ledningsnätet
				 Mäta lustgasutsläppen från rejektivattenreningen Bromma ARV
				 Slutföra detaljerad energikartläggning enligt lagkrav
				 Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
				 Utredda hantering av rötslam för att minimera utsläpp av metanutsläpp med hjälp av metandestruktionsanläggningen
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
	 Ta fram en plan för GlashusEtt och hur miljö- och VA-information ska utvecklas för framtiden			
 Utredda	  Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbn)	1 738 917	21 750 000	








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
möjligheten att minska sitt energiberoende med hjälp av lokalt producerad el	Analys Scandinavian Biogas levererar mindre mängder externa energirika material för rötning i Henriksdal jämfört med 2017, varför gasproduktionen är lägre.			
				 Installera minst en solenergianläggning
				Analys Vi behöver först göra en utredning var denna solcellsanläggning skall placeras. Utredningen har ännu inte startat och vi ser en stor risk att installationen ligger längre fram i tiden än 2018.
				 Utreda var i verksamheten en ny solcellsanläggning kan installeras
 Utvärdera och eventuellt skala upp pilotanläggningen för biokol				 Utvärdera pilotanläggningen för biokolsproduktion och ta fram beslutsunderlag inför en eventuell uppskalning av verksamheten
	 Köpt energi (GWh)		165 GWh	
	Analys En nyanställd energistrateg har identifierat nya poster som tidigare inte inkluderats i utfallet. Detta kommer även att påverka årsmålet. Exempel på nytillkomna poster till följd av verksamhetsförändringar: entreprenörers användning av byggel inom SFA och el till Återvinningscentraler. En annan stor post som påverkat köpt energi är att bolaget inte producerat egen energi av biogas i samma utsträckning som tidigare år och därför köpt in den istället.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	Analys Arbete med indikatorn pågår. Målvärde är inte satt.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		38 MWh	














2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för ökad biogasproduktion	  Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbm)	1 738 917	21 750 000	
	Analys Scandinavian Biogas levererar mindre mängder externa energirika material för rötning i Henriksdal jämfört med 2017, varför gasproduktionen är lägre.			
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolaget bidrar på många olika sätt till en hållbar vattenanvändning, inte minst genom att påverka invånarnas beteende genom information och kommunikation samt driva Stockholms Framtida Avloppsrening. Stockholm Vatten och Avfall upprättar tillsammans med Miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Bolaget medverkar i strategiskt arbete för hållbara lösningar för dagvattnet. Arbete pågår för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och Stockholms Framtida Avloppsrening kommer innebära att bräddpunkter byggs bort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för att vidareutveckla och tillämpa stadens skyfallsmodell, som utgör ett viktigt underlag för att identifiera stadens sårbarheter i ett klimat i förändring				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
 Bidra med kunskap om utmaningar och förutsättningar för urban vattenhantering till KTH:s vattencentrum för innovation och forskning				 Medverka i aktiviteter initierade av Vattencentrum
 Delta i arbetet med att ta fram	  Antal lokala åtgärdsprogram som vi färdigställt för att lyfta till	0	3	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lokala åtgärdsprogram för rent vatten för att uppnå god ekologisk och kemisk status.	Stockholm Vattens styrelse och de tekniska nämnderna.			  I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
 Genomföra utvecklingen av Stockholms framtida avloppsrening	  Följning av projektplan/beslut för Stockholms Framtida Avloppsrening, bedömning 1-3	3	3	
	  Uppnådda reningsresultat för avloppsvattenreningen (skala 1-3, där 3 betyder att målet är uppfyllt)	2	3	
	Analys Under kvartal 1 (jan-mars) klarade vi gränsvärdet för fosfor. Under april månad hade vi dåliga slamegenskaper, höglöde och förbigång reningssteg vilket gav förhöjda halter fosfor.			
 I samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden och Stockholms stads Parkerings AB, utveckla pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar.				 Vi ska delta i pilotprojekt för hållbara dagvattenlösningar.
 I samarbete med trafiknämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna klargöra ansvarsfrågan för olika typer av dagvatten- och vattenanläggningar samt gränsdragningar				 Ta fram underlag till beslut om ansvarsfrågan för dagvatten- och vattenanläggningar utifrån konsultutredning
 I samarbete med trafiknämnden ta fram förslag på				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark				
 Tillsammans med andra myndigheter utveckla och intensifiera arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin	  Andel nyanslutningar med LOD (Lokalt Omhändertaganden av Dagvatten)		60	
				 Driva arbetet med att ta fram en hemsida för dagvattenhantering
				 Utveckla dagvattenhemsidan utifrån beslutade riktlinjer och metoder

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en sorteringsanläggning i Högdalen. Matavfallsinsamlingen i innerstaden sker via säckhämtning eftersom det praktiskt inte går att ha separat insamling i kärl, därför planeras för en lösning med optisk sortering. Förutsättningarna för sorteringsanläggningen har sedan genomförandebeslutet 2016 ändrats och ett reviderat genomförandebeslut tagits som innebär att anläggningen beräknas vara i drift med helårseffekt först 2022 istället för 2020.

Bolagsmål: Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Avfallsplanen omfattar hela stadens avfallshantering och innehåller mål och åtgärder för såväl Stockholm Vatten och Avfall som andra verksamheter i staden. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 60-procentig insamling av matavfallet till år 2020, vilket kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar för matavfallsinsamling. En sådan lösning är uppförandet av en sorteringsanläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfall ska förebygga uppkomsten av avfall och stävja matsvinnet genom informationssatsningar till invånare och verksamheter. Vi ska stimulera återbruk, materialåtervinning och matavfallsinsamling genom kommunikation, taxestyning, utveckling av teknik och insamlingsmetoder samt tillsyn i nära samarbete med våra entreprenörer. En ny behandling av trädgårdsavfallet kommer att testas i Sveriges första anläggning för biokol, som bland annat kommer användas till planteringar i stadsmiljön.

De nya entreprenörsavtalen för insamling av hushållsavfall där varje entreprenör har helhetsansvar för ett område kommer att effektivisera insamlingen. En annan stor förändring gäller hushållens grovavfall där nya entreprenader handlas upp till 2019. Insamlingen delas in i geografiska områden där återvinningscentralerna blir navet för verksamheten. Tilldelade entreprenörer kommer att ges större funktionsansvar som bland annat innefattar utveckling av nya systemlösningar för insamlandet av grovavfall som passar även de stockholmare som inte har bil.

Ytterligare satsningar behövs för att öka insamlingen av farligt avfall och skilja det från annat avfall. Bolaget ska fokusera på att utveckla bra insamlingslösningar för farligt avfall och









genomföra effektiva informationsinsatser. Ett exempel är utplacering av automatiska miljöstationer. Avfallshanteringen ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingssystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.















För att kunna skapa effektiva lösningar för avfallshantering krävs att avfallsfrågorna kommer in i ett tidigare skede i stadsplanering och nybyggnation än vad som sker idag. Därför måste vi skapa samarbetsformer med andra aktörer inom staden samt utveckla, förankra och sprida riktlinjer för avfallslösningar.





Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:







Insamlingen av hushållsavfall har haft stora störningar sedan den vilda strejken bland hämtpersonalen som utbröt i juli 2017 och kulminerade under oktober då det sedan länge planerat entreprenörbytet genomfördes. Antalet reklamationer för utebliven avfallshämtning har därför legat på onormalt höga nivåer och ett omfattande arbete pågår fortfarande för att komma till rätta med problemen. Under första tertialet har reklamationsnivåerna generellt sätt minskat men entreprenörerna är fortsatt känsliga för störningar som t ex beror på personalomsättning, sjukfrånvaro och fordonsproblem vilket ger en del tillfälliga bakslag i reklamationsstatistiken.


Kommunfullmäktiges mål om att 30% av matavfallet behandlas biologiskt 2017 uppnåddes inte, resultatet blev ca 22% för året. Efter de erfarenheter bolaget erhållit under det senaste året för hur lång tid det tar från kundkontakt till tecknade av nytt matavfallsabonnemang samt förseningarna i tidplanen för sorteringsanläggningen för matavfall har bolaget en revidering av årsmålen. Slutmålet på 70% kvarstår och beräknas kunna nås 2022. Förslaget på reviderade mål för matavfallsinsamlingen presenteras för styrelsen i juni 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för övergripande samt riktad information och rådgivning i avfallsfrågor för att öka återvinningsgraden och uppmuntra återbruk				 Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
 Arbeta för ökad informationsspridning till att alla stockholmare ska förstå och vilja delta i stadens arbete för en bättre miljö inom vatten och avfall.				 Kommunlicera framtaget pedagogiskt koncept till Stockholms skolklasser F-6
				 Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
 Bistå i arbetet med att upprätta förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt				 Fortsatt arbete med förankring av avfallsplanen.
				Analys En genomlysning har gjorts av verksamhetsplaner (2018)

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
att upprätta förslag till källsorteringsbefrämda taxor för hämtning, transport och behandling av hushållsavfall				<p>för förvaltningar med många verksamheter samt kommunala fastighetsbolag. Ambitionsnivån är varierande men genomgående är det mycket som implementerats i verksamhetsplanerna från stadens miljöprogram och avfallsplan gällande källsortering av förpackningar och tidningar, insamling av matavfall och förebyggande av avfall.</p> <p>Fastighetsbolagen kvarstår som målgrupp då det finns en riktad aktivitet i avfallsplanen angående kommunikationsmaterial till hushåll via dem. De är också en viktig målgrupp i och med lanseringen av nya Projektera och bygg för god avfallshantering.</p> <p>Då arbetet med övertagandet av det kommunala huvudmannaskapet kräver enhetens arbetsinsats kommer vidare arbete med denna aktivitet 2018 att utebli.</p>	
				<p> Framtagande av förslag till taxa för hushållsavfall för 2019</p>	
 Följa och stimulera utvecklingen av miljöanpassade och kostnadseffektiva åtgärder inom avfallsområdet	  Andel materialåtervinning för avfall som tas emot		37 %		
	  Andel återbruk för material som tas emot i erbjudna insamlingsystem			3,1 %	
	  Antal avlämningsplatser för farligt avfall (st)			170	
	  Mängden hushållsavfall per person			470 kg/pers	
	  Uppmätt bullernivå vid närmsta bostad från respektive återvinningscentral (dB A)		50	50	
					<p> Driva minskad säckhämtning och ökade maskinella lösningar vid avfallshämtning</p>
				<p> Fortsatt utveckling av "bruna påsen"; papperspåse</p>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>för matavfall i maskinella system och för eftersortering.</p> <p>▶ Medverka i projekt MACRO för att bli utreda möjlighet för kvarn-till-tank-system för matavfallsinsamling</p> <p>▶ Starta insamling av cyklar och dylikt på samtliga återvinningscentraler</p>
<p> I samarbete med trafiknämnden ta fram en strategi för att genom innovationer och en god stadsmiljö öka återvinningen och minska nedskräpningen, särskilt fokus ska läggas på plast</p>				<p>▶ Strategi för nedskräpning och avfallshantering i det offentliga rummet (med fokus på plast), med innovationsfokus tillsammans med TK och MF</p> <p>▶ Testa separat insamling av EPS (frigolit) på Bromma och Lövsta</p> <p>⏸ Utreda förutsättningar för ett nytt platsorteringsprojekt</p>
<p> Informera om möjligheterna till återbruk och återvinning vid de mobila återvinningscentralerna</p>				<p>▶ Utöka frekvens för Pop-up återbruk</p>
<p> Se över förutsättningarna för sopsugsanläggningarnas huvudmannskap</p>				<p>▶ Framtagande av strategier och fortsatta utredningar kring ett eventuellt kommunalt huvudmannskap för stationära sopsugar och liknande infrastruktur (t ex kvarn-till-tank-system)</p>
<p> Säkerställa markanvändningen för stadens återvinningscentraler samt undersöka möjligheterna att öppna ytterligare stadsnära sådana</p>				<p>▶ Förhandla om tomrätt och utökning av Östberga ÅVC</p> <p>⚠ Identifiera mark som kan ersätta den befintliga ÅVC-Trädgård</p> <p>Analys Den identifierade nya marken för ÅVC Trädgård gick inte att använda på grund av närheten till Stockholm Gas anläggning som är Sevesoklassad. Sökning efter ny tomt pågår.</p> <p>▶ Säkerställa ny tomt som ersätter Sätra ÅVC</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Utreda förutsättningar för en ÅVC/återbruk i Loudden
				<ul style="list-style-type: none"> ▶ Utveckla koncept för kvartersnära insamling av återbruk, grovavfall och farligt avfall
 Uppföra, utveckla och äga infrastrukturen för en optisk sorteringsanläggning för matavfallsinsamling				<ul style="list-style-type: none"> ▶ Upphandling av byggentreprenader för optisk sortering i Högdalen
 Öka möjligheterna till textilinsamling i staden				<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fortsatt utredning om hur materialåtervinning av mottagna textilier ska öka ▶ Medverka i utvecklingsarbete kring att öka textilåtervinningen i staden (kopplingar till ÅVC, återbrukskoncept och stadsmiljöfrågor med TK m fl) 👉 Utreda hur samarbeten med andra aktörer i staden kan bidra till ökad insamling av textil <p>Analys Aktiviteten är något försenad men planeras att slutföras under året. En dialog med handeln där mycket textil samlas in är påbörjad.</p>
	  Andel farligt avfall i hushållsavfall	0,14	0,15 %	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Placera ut två stycken automatiska miljöstationer ▶ Utöka insamling av farligt avfall i butiksmiljö. ▶ Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019
	  Andel matavfall till biologisk behandling av förväntad uppkommen mängd		40 %	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Projekt med Stockholms Hamnar gällande matavfallsinsamling från fartyg och verksamhet <p>Analys Det har uppdagats viss osäkerhet i mängdstatistiken. Den verkliga mängden som gått till biologisk behandling kan vara högre än vad statistiken visar. Sedan entreprenörsskiftet i oktober misstänker vi att en del lass hamnat på Henriksdal i stället för avsedd behandlingsanläggning. Den nuvarande</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Samarbete med Miljöförvaltningen gällande matavfall i samband med inspektioner ▶ Samarbete med Nätverket Hållbara restauranger

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	behandlingsanläggning hos SYVAB har haft brist på kapacitet och fått styra om lass till andra anläggningar och i samband med det har vissa körningar hamnat felaktigt i Henriksdal av olika skäl. Om inte förr så efter första juni kommer detta problem att lösas eftersom vi då byter behandlingsanläggning för det pumpbara matavfallet. Prognosen för årsutfallet är 28%.			<p>▶ Stockholmsmästerskapet i matavfallsinsamling</p> <p>▶ Ta fram en handlingsplan för att säkerställa att stadens mål för matavfallsinsamling uppnås</p>
	 Mängden hushållsavfall per person		470 kg/pers	
				<p>▶ Utöka tider och upptagningsområden för mobila återvinningscentraler</p>

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Vatten och Avfall bedriver ett uppströmsarbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier. I arbetet ingår information och kontroll tillsammans med Miljöförvaltningen. I övrigt arbetar bolaget mot målet genom att ställa miljökrav i upphandlingar och att bedöma och begränsa de kemikalier som finns i verksamheten.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten

Stora utmaningar väntar omhändertagandet av Stockholms avloppsvatten. Förutom en ökande befolkning och klimatförändringar kommer skärpta reningskrav från nya EU-direktiv och nya villkor. För att möta utmaningarna byggs Henriksdals reningsverk om med ökad kapacitet och ny reningsteknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet som idag går till Bromma reningsverk kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk. Under tiden för ombyggnationen, som kommer att innebära påfrestning för den löpande driften på Henriksdal och Bromma, kommer vi få arbeta hårt för att klara av reningskraven i tillståndet med ökad belastning. Ombyggnationen kommer också att påverka vår möjlighet att producera biogas, vilket gör det svårt att leva upp till ägardirektivet om ökad biogasproduktion.

En annan stor utmaning är att klara skärpta krav på slamkvaliteten från den nya slamförordningen och från REVAQ-certifieringen av avloppsslammet. Vi ska intensifiera arbetet med att förhindra utsläpp till avloppsledningsnätet som förorenar avloppsslam och avloppsvatten.

Spill- och dagvattennätet behöver dimensioneras och underhållas för att klara påfrestningen från ett förändrat klimat där häftiga skyfall blir allt vanligare. För att möta behoven måste förnyelsetakten öka och vi behöver särskilja spill- från dagvattenförande ledningar i den mån det är möjligt. Bolaget ska även upprätthålla stadens skyfallskartering som ska användas i planering av nya stadsdelar. För att åtgärda kapacitetsbrister, felkopplingar och inläckage ska vi öka den systematiska felsökningen och åtgärder därefter.

Hanteringen av dagvatten är en prioriterad fråga och vi arbetar för att skapa en samsyn i staden genom stadens dagvattenstrategi. Enligt denna ska bland annat lokala dagvattenlösningar utvecklas och användas i så stor utsträckning som möjligt för att avlasta både avloppsledningsnät och reningsverk.

Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:

Projekt Stockholms framtida avloppsrening (SFA) fick i april ett reviderat genomförandebeslut med ny budget och förlängd tidplan. Miljötillstånd erhöles i december från Mark- och Miljödomstolen, men har överklagats till Mark- och Miljööverdomstolen. Förberedande arbete för byggnation och tunneldrivning har pågått med en paus eftersom bygglov försenats för tekniktunnlarna. Den långsiktiga tidplanen kvarstår.

Verksamheten uppnådde det gemensamma utsläppsvillkoret för reningsresultat under kvartal 1 men har överskridit månadsvärdet för gränsvärde fosfor under februari. April månad har varit fortsatt ansträngd för reningsprocessen för både kväve och fosfor. Reningsresultatet visar hur viktigt det är att vi får det nya miljötillståndet med lättnader under tiden SFA byggs. Under vårvintern med kallare vatten, snösmältning och regn påverkas processen negativt vid båda verken. Tillväxten av flytslam samt hög belastning framför allt till Henriksdal har gjort att vi haft ett antal förbigångar av reningssteg.



Under hösten 2017 kom separat rejektvattenrening igång på Bromma. Det är gynnsamt för kapaciteten att rena kväve, men processen är känslig för störningar och under mars hade vi en nedgång i aktivitet under ett par veckor vilket nu börjar återhämta sig långsamt.





Rågasproduktionen från avloppsslam och organiskt material har varit något högre än senaste år, men vid Henriksdal har vi totalt haft lägre volym rågas då Scandinavian Biofuel inte tillfört så mycket externt organiskt material.

Uppströmsarbetet följer uppsatta planer och ger resultat, men det blir allt svårare att hitta konkreta källor till förhöjda halter av metaller i avloppsvattnet. Ett exempel är silver från Värtaområdet, vilket begränsar möjligheten att använda Henriksdals slam på åkermark. Vid Bromma ser vi effekten av rensning av tunnar, byggverksamhet och flöden från Förbifart Stockholm.

Eurofins bytte analysinstrument för analys av kadmium hösten 2017. Efter det ligger kadmiumhalten i slam 30% högre jämfört med tidigare. Kadmium är nu på gränsen till att begränsa slamgivan, vilket innebär även att Stockholms miljömål om minskning av 14 prioriterade ämnen inte kommer att uppnås.

Planen med att minska tillskottsvatten är delvis omhändertaget i SFA-projektet, men en fördjupande analys genomförs inom bolaget för att se vilka ytterligare åtgärder som är möjliga att genomföra. Bräddningsmålet kommer ej att kunna nås på grund av ökande skyfall och nya beräkningsmodeller. Ändrade villkor gäller i vårt nya miljötillstånd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		80 %	 Införa BVB vid samtliga bygg- och anläggningsprojekt som handlas upp
	Analys Rapporteras årsvis. Från och med 1/1 2018, så skrivs BVB in i varje entreprenadupphandling. Från 1/5 2018 kommer bolaget även att upprätta en projektspecifik BVB-mall för varje projekt. Mallen övertas därefter av entreprenören som fortsätter arbeta i denna. På grund av utformningen av måluppfyllelsen kommer det ta flera			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	är innan målet kan uppfyllas.			
	 Antal av 15 utvalda ämnen som uppvisar sjunkande eller oförändrade halter i slam		14 st	 Arbeta med uppströmsarbete enligt handlingsplan och aktivitetslista
	Analys Vi har haft förhöjda halter silver från Värtaområdet. Vid Bromma ser vi effekten av rensning tunnlar, byggverksamhet och flöden från Förbifart Stockholm. Sedan senare delen av förra året ser kadmiumhalten i Brommas slam ut att ha ökat med cirka 30%. Ökning sammanfaller med att det externa laboratoriet bytte analysinstrument för kadmium. Stockholm Vatten och Avfall ifrågasätter riktigheten i analysresultatet och utredning pågår.			
				 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
				 Lägga in årsförbrukning av kemikalier med ingående utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen i kemikalieregistret

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Bolagsmål: Vi har hållbara effektiva processer

En viktig utgångspunkt för att uppnå hållbara och effektiva processer är att arbeta mer processororienterat. Stockholm Vatten och Avfalls processer är idag beskrivna på en mycket övergripande nivå och därunder är processerna fragmentariskt kartlagda. Vi ska tydligare definiera våra processer och utveckla verksamhetsledningssystemet så att det ger bättre styrning och stöd till verksamheten.

Som en samhällsbyggare i framkant ska vi satsa på och ligga långt fram inom digitalisering och moderna verktyg. Vi har även ett behov av att förbättra och effektivisera vår systemstruktur. Vid revisioner har framkommit att vi behöver utveckla informationshanteringen och göra den mer enhetlig för att säkerställa spårbarhet och långsiktig tillgång till vår dokumentation.

Bolaget arbetar sedan länge med hållbarhetsfrågor men kommer de kommande åren utveckla ett mer strukturerat hållbarhetsarbete i enlighet med riktlinjer från Stockholm Stad. Vi ska bli bättre på att kommunicera våra resultat inom miljö och hållbarhet.

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och

inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden ska vi utveckla det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och öka förnysetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:

Arbete pågår med en bolagsgemensam strategi och plattform för teknisk informationshantering. En nulägesanalys kommer att tas fram för att också skapa en motsvarande bolagsgemensam hantering av administrativ information.




Under perioden har ett nytt system för att hantera interna supportärenden implementerats vilket ger både effektiva interna flöden och god spårbarhet.

Införande av nytt processororienterat verksamhetsledningssystem pågår och i samband med det fortsätter genomlysningen av verksamhetens processer. I arbetet ingår en uppdatering av bolagets IT-policy och att ta fram beslutsunderlag till en IT-systemarkitektur som är så generell som möjligt och bygger på standardsystem.

Integrationen av VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt debiteringssystem förväntas vara implementerat under hösten 2018. Projekt pågår även för att implementera mobila lösningar/appar som kommer att kunna öka den interna effektiviteten och tillgängligheten för våra kunder och entreprenörer. Därutöver införs ett uppdaterat system för projektuppföljning.

I samband med årsredovisningen för 2017 framställde bolaget en hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI-regelverket. Redovisningen följer bolagets nya hållbarhetspolicy och beskriver verksamhetens viktigaste hållbarhetsfrågor baserat på intressent- och väsentlighetsanalys.

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i stadens digitaliseringsarbete och i samverkansavtalet med KTH				 Införa och öka kompetensen kring smarta arbetssätt
				 IT strategi utvecklas efter verksamhetens behov

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva











Stockholm Vatten och Avfall har ett väl utvecklat samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen i att erbjuda möjligheter till arbete för fler stockholmare. Bolaget har höjt ambitionsnivån arbetar för att hitta fler möjligheter, t ex Stockholmsjobb och praktiktillfällen via Jobbtorg Stockholm.








Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ungdomar möjlighet till feriearbete i stadens regi, och kommer under sommarperioden 2018 att tillhandahålla fler feriejobb än måltalet.

Under 2018 pågår ett projekt med syfte att arbeta med systematik och struktur för praktik, kommunala visstidsanställningar och feriearbeten. Insatsen ska resultera i ett enhetligt arbetssätt i bolaget och ett större antal platser att erbjuda.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	25	20 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	7	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	7 st	





3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	13,2 %	13 %	
	Analys Andel admin kostnader ökar något. Det beror bland annat på ökade resurser till säkerhetsfunktionen. Denna kostnad har tidigare inte räknats in administrativa kostnader			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2 306 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	35	63	
	Analys Utfallet påverkas av att vi har tagit kostnaden för ett förvävsprojekt Louden, dialog pågår hur vi kan närma oss årsmålet.			
 Ta fram en plan för energieffektivisering av bolagets verksamhet				 Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
 Utreda möjligheten att sälja spillvärmen från bolagets				 Försäljning av spillvärme från avloppsvattnet fortlöper enligt avtal med Fortum och Norrenergi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
anläggningar.				
 Utredda möjligheter för samordning av beslutsordningen för VA - och Avfallstaxor				 Slutföra samordning av beslutsordning för VA- och Avfallstaxor
 Öka utvecklingen av VA-ledningsnätet i takt med övrig stadsutveckling	  Förnyelsetakt	2	3	
	Analys Förnyelsetakten, som baseras på meter omlagd ledning, har trots ett högt ekonomiskt utfall blivit låg. Huvudanledningen synes vara att rutinen för att ta fram dataunderlaget inte fungerat fullt ut pga personalförändringar. En annan orsak är att investeringar avseende nyläggning av ledningar, utanför exploateringsprojekt, varit relativt stor. Dessa är inte en ingångsparameter i förnyelsetakten men bidrar till ett ekonomiskt utfall. Det ekonomiska utfallet kan också tyda på att tunga investeringar gjorts på en liten del av ledningsnätet, såsom pumpstationer eller andra punktanläggningar. Ett sista alternativ är att karteringen av omlagda ledningar halkat efter. En vidare analys kommer att genomföras inför tertiärrapport 2.			
	  Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnkr)	115	400	

Bolagsspecifika inriktningar

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden utvecklar vi det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och ökar förnyelsetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Återinföra det förebyggande underhållet av bolagets anläggningar och ledningsnät	  Andel förebyggande underhåll			 Framtagande av effektiva planer för det förebyggande underhållet på ledningsnätet
	Analys Utfall saknas ännu, då justeringar behöver göras i system för att få ut korrekt data.			

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Bolaget håller samråd och löpande kommunikation med påverkade grupper t ex vid byggnation av Stockholms framtida avloppsrening och andra infrastrukturprojekt såsom den planerade sorteringsanläggningen i Högdalen.

Under 2017 påbörjade Stockholm Vatten och Avfall ett samarbete med Skansens nya Baltic Sea Science Center som en del i ett nytt pedagogiskt koncept. Baltic Sea Science Center

kommer att innehålla Östersjöakvarier, utställningar och lektionssalar för att ta emot skolklasser och allmänhet. Stockholm Vatten och Avfall kommer vara en samarbetspartner i den verksamheten med syfte är att sprida kunskap om stadens och Östersjöns utmaningar samt stimulera barnen till en hållbar livsstil.

För att tillgodose behoven hos våra olika kundgrupper pågår ett löpande arbete med att utveckla webblösningar som gör det enklare för kunder att uträtta sina ärenden på webben genom självbetjäningslösningar. Arbetet med att införa en plattform för digital tillgänglighet och ytterligare förenkling för kommunikation och service för kunder och entreprenörer fortsätter.

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

Bolagsmål: Vi är en attraktiv arbetsgivare

Stockholm Vatten och Avfall ska vara ett föredöme som arbetsgivare och ha ett gott rykte på arbetsmarknaden. Att vi lyckas attrahera och behålla kompetenta och drivna medarbetare är en förutsättning för att lyckas med våra utmaningar. Att införa interna karriärvägar är en av våra satsningar för att behålla kompetens.

Vi har identifierat mångfald, likabehandling samt ett mer systematiskt arbete med psykosocial arbetsmiljö som viktiga frågor att utveckla. Satsningar på en säker arbetsmiljö, där inga medarbetare skadas i arbetet, ska genomföras. Detta gäller även inom projekt där entreprenörer anlitas, så som Stockholms Framtida Avloppsrening.

Bolaget behöver skapa en snabbare och säkrare resursförsörjning genom att effektivisera och förtydliga rekryteringsprocessen och introduktionsprocessen. Under första tertiet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Detta har vi åstadkommit under tertial 1 2018

I resultatet av 2017 års lönekartläggning framgår det att kvinnorna i bolaget har 106 % av männens medellön vilket är till kvinnornas fördel, och att andelen kvinnliga anställda (35%) stämmer överens med kvinnornas andel av den totala lönesumman (35%). Under första kvartalet 2018 har en ny löneöversyn genomförts då fyra kvinnliga anställdas löner justerades utifrån föregående års kartläggning. I maj påbörjas arbetet med en ny lönekartläggning efter 2018 års löneöversyn.

Under perioden har också en vidareutveckling av bolagets rekryterings- och introduktionsprocesser för nyanställda påbörjats, där rekryteringsdelen ses över för att attrahera en större andel kvinnliga sökanden till våra tjänster.

Sjuktalet ökade något under föregående år, och ökningen fanns bland de kvinnliga medarbetarna. Ett arbete har påbörjats med att fördjupa analysen kring de bakomliggande orsakerna för ökningen samt att ta fram anpassade åtgärder för att motverka ytterligare ökning av sjukfrånvaron. I samband med det förstärks det motverkande och förebyggande arbetet med fokus på stressrelaterade diagnoser.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsmål: Vi är en attraktiv arbetsgivare

Stockholm Vatten och Avfall ska vara ett föredöme som arbetsgivare och ha ett gott rykte på arbetsmarknaden. Att vi lyckas attrahera och behålla kompetenta och drivna medarbetare är en förutsättning för att lyckas med våra utmaningar. Att införa interna karriärvägar är en av våra

satsningar för att behålla kompetens.

Vi har identifierat mångfald, likabehandling samt ett mer systematiskt arbete med psykosocial arbetsmiljö som viktiga frågor att utveckla. Satsningar på en säker arbetsmiljö, där inga medarbetare skadas i arbetet, ska genomföras. Detta gäller även inom projekt där entreprenörer anlitas, så som Stockholms Framtida Avloppsrening.





Bolaget behöver skapa en snabbare och säkrare resursförsörjning genom att effektivisera och förtydliga rekryteringsprocessen och introduktionsprocessen. Under första tertialet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:

Under perioden har ett utvecklingsprojekt påbörjats i syfte att vidareutveckla struktur, systematik och verktyg för vårt sociala ansvarstagande vilket är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete men också en viktig del av vårt kompetensförsörjningsarbete. Projektet har i uppdrag att ta fram ett större antal ferieplatser, praktikplatser och kommunala visstidsanställningar samt att ta fram stöd och arbetssätt för dessa platser. Redan under första kvartalet kan vi konstatera att vi lyckats öka antalet ferieplatser för 2018 i jämförelse med föregående år. Projektet pågår året ut.

Ett förbättringsarbete kring bolagets rekryterings- och introduktionsprocesser har också inletts och förväntas vara klart i kvartal 2. Syftet med förbättringsarbetet är att effektivisera processen för rekrytering, nyanställning och introduktion samt säkerställa likabehandling och ett ökat stöd för att avlasta chefer och medarbetare samt att systematisera en kortare startsträcka för de som anställs.

Bolaget har fortsatt fokus på arbetsmiljöområdet där organisation och arbetssätt tagits fram under hösten 2017 och har nu börjat implementeras i organisationen. Omfattande utbildningsinsatser har genomförts för chefer och skyddsombud och ytterligare insatser planeras för medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	80	78	
	 Index Bra arbetsgivare		87	
	 Sjukfrånvaro	4,1 %	3,5 %	
	Analys Utfallet avser endast första kvartalet, då siffror för april från löneadministratören inte fanns framme i tid till rapporteringen. Första kvartalet avser vintermånaderna då sjukfrånvaron brukar vara högre. Trots att antalet långtidssjukskrivningar generellt i bolaget fortfarande är relativt lågt så ser vi en ökande trend framförallt hos kvinnor med stressrelaterade sjukdomsbilder. Detta kommer vi jobba vidare med under 2018.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,4 %	1,5 %	
	Analys Utfallet avser endast första kvartalet, då siffror för april			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	från löneadministratören inte fanns framme i tid till rapporteringen. Första kvartalet avser vintermånaderna då sjukfrånvaron brukar vara högre.			

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Vatten och Avfall har en bred verksamhet med upphandlingar inom många olika områden såsom som byggentreprenader, driftentreprenader för avfallsinsamling, material för våra anläggningar och ledningsnät. Bolaget arbetar ständigt med att utveckla upphandlingsprocessen och fortsätter arbetet med att utarbeta och implementera tydlig process och rutiner för systematisk avtalsuppföljning.

Det finns en vana och ett stort engagemang i organisationen att ställa och följa upp krav som bidrar till hållbarhet inom klimat- och miljöområdet. Som en del av det systematiska uppföljningsarbetet i entreprenader ställer bolaget krav på att samtliga material som används i bygg-, lednings- och anläggningsprojekt ska redovisas och vara bedömda i Byggvarubedömningen (BVB). I de fall material som föreslås eller behöver användas i ett projekt inte uppfyller BVB:s nivå godkänd eller utmärkt, finns rutiner och instruktioner för hur detta ska hanteras. BVB säkerställer att vi har dokumentation över samtliga material som byggs in och används i mark och anläggning.

Under 2017 har bolaget tagit fram en uppförandekod för leverantörer som omfattar de övergripande krav på socialt ansvar som ställs på våra leverantörer. Rutiner för att systematiskt följa upp efterlevnad av uppförandekoden ska arbetas in i avtalsuppföljningsprocessen. I nuläget är det främst inom avfallsverksamheten det finns en regelbunden uppföljning av de sociala kraven.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har bolaget i ett antal upphandlingar ställt krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder. Upphandlingarna är än så länge pågående, och inga avtal har slutits.



Det här har vi åstadkommit under tertial 1 2018:

Upphandlingsenheten arrangerar upphandlingsforum med deltagare från bolagets olika verksamheter med syfte att presentera viktiga förändringar i lagstiftning, kravställning och riktlinjer, att gå igenom nya ramavtal, pågående och kommande upphandlingar samt genomförda och kommande aktiviteter för avtalsuppföljning. I februari genomfördes årets första upphandlingsforum med ca 60 deltagare. Då det är viktigt att alla som avropar från ramavtal liksom avtalsägare känner ett ansvar för att avtalsuppföljning genomförs på ett systematiskt och likartat sätt, sattes särskilt fokus på avtalsuppföljningsprocessen, dess roller och ansvarsfördelning.

Upphandling av ramavtal för tekniska konsulter för VA-projektering avslutades i april. Upphandlingen genomfördes med en upphandlingsmodell med fasta priser som bolaget inte tidigare har provat. Modellen förväntas öka förutsättningarna att få in de resurser och de kompetenser vi efterfrågar. Ramavtalet är centralt för att projektverksamheten ska klara sina leveranser och konkurrensen om de erfarna resurserna på marknaden är mycket stor, vilket har lett till att bolaget det senaste året har haft svårt att få in rätt kompetens till avtalade priser. Fastprismodellen innebär i korthet att avtalets timpriser för olika konsultkategorier sattes av bolaget i samband med upphandlingen och timpriserna då blir samma för alla leverantörer. Utvärderingen har enbart gjorts på kvalitet, vilken bedömts genom poängsättning av genomförandebeskrivning för ett flertal typuppdrag. Ju högre poäng desto större andel av

avropsvolymen.

Medarbetare från upphandlingsenheten samt upphandlingschefen deltar i stadens projekt VINST, där bolaget även har representation i projektets operativa styrgrupp. I delprojekten för upphandling av nytt upphandlings- och avtalssystem och utveckling och införande av gemensamma processer för inköp och upphandling har bolaget deltagit mycket aktivt. Stockholm Vatten och Avfall kommer att vara med i första gruppen vid implementering de nya systemen under hösten 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		75 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (15)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Stockholms Hamn

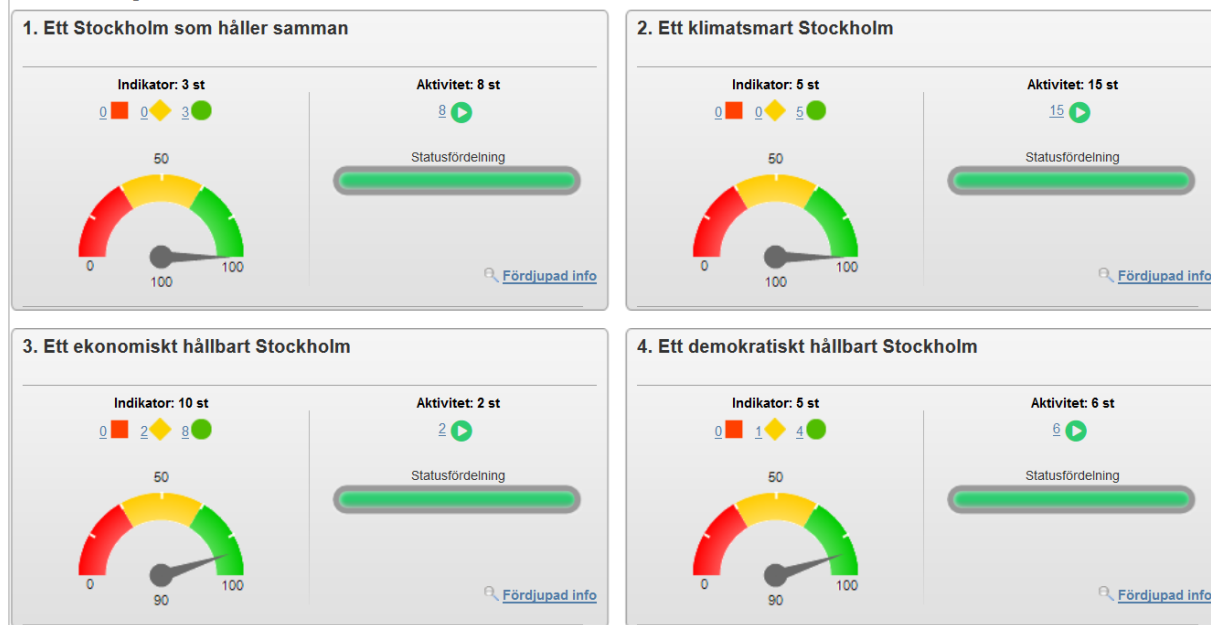
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	7
Bolagsspecifika inriktningar	7
2. Ett klimatsmart Stockholm	7
2.1 Energianvändningen är hållbar	7
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	8
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	9
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	10
2.5 Stockholms miljö är giftfri	11
Bolagsspecifika inriktningar	11
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	11
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	11
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	12
Bolagsspecifika inriktningar	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	13
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	13
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	13
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	14
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	14
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	15
Bolagsspecifika inriktningar	15

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Det är en fortsatt stark konjunktur i Sverige, vilket driver framförallt godsvolymer. Finsk ekonomi visar tillväxt och det är också god tillväxt i Baltikum och Polen. Den ekonomiska utvecklingen i Ryssland är fortsatt osäker och hämmas av handelskonflikter med EU, USA m.fl. En inbromsning av bostadsbyggandet i Sverige utgör dock en potentiell risk.

Totalt reste 2 064 000 passagerare via våra hamnar under första tre månaderna 2018. Det är något färre antal än samma period föregående år. På helåret är dock prognosen att utfallet blir en knapp procent över utfallet 2017 men drygt en procent under budget 2018.

Totalt omsattes 1 742 000 ton gods i de tre hamnarna under första tre månaderna 2018. Det är en ökning med drygt tre procent jämfört med samma period föregående år. Den kraftiga ökningen förklaras främst av den ekonomiska tillväxten i Östersjöområdet. Det finns anledning att höja prognosen något för helåret. Prognos 1 pekar mot fyra och en halv procent högre utfall än 2017.

Första månaderna omsattes tre procent färre containrar än motsvarande period föregående år. Marknaden är fortsatt stark men präglas samtidigt av fler orosmoln. Ett av dem är handelskrig mellan USA och Kina. Containersegmentet kännetecknas av kraftiga svängningar vad gäller kapacitet och prisnivåer. Förhållandena är i övrigt oförändrade, det vill säga ett snabbt växande Stockholm samt ett ökat intresse bland rederierna att ta godset vattenvägen till Sveriges ostkust och den stora konsumtionsmarknaden i Stockholm Mälardalen.

Med den svaga starten på året och oron på marknaden som ytterligare en negativ faktor justeras prognosen ned jämfört med budget. Det innebär 63 000 TEUs, vilket ändå är en ökning med drygt två procent jämfört med 2017.

Hyrorna fortsätter att stiga i hela Stockholm vilket syns på nästan alla delmarknader. Dock är det främst yteffektiva moderna lokaler som det är störst efterfrågan på. Hyrorna stiger även i den yttre kansen av innerstaden där största delen av beståndet finns i Frihamnen och Värtahamnen.

Prognos 1 2018

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 870 Mkr, vilket är fyra Mkr högre än budget och 14 Mkr mer än 2017. Hela ökningen och lite till (totalt + 5,4 Mkr) är inom resultatområdet Fastighet. Förbättringen beror främst på ett bättre utfall från hyresförhandlingarna.

Rörelsens kostnader

Underhållskostnaderna beräknas bli marginellt lägre än budget, två Mkr. Driftkostnaderna ökar med fem Mkr. Det är ökade kostnader för främst tillfälligt inhyrd personal som drar över mot budget. Annars är det inget separat konto som sticker ut förutom kostnadsökningar kopplade till intäkter för olika servicetjänster.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansiella poster är beräknat till 90 Mkr. Det är samma nivå som budgeten.

Resultat före dispositioner i Kapellskärs hamn ökar med sex Mkr till tolv Mkr enligt prognosen. Det är omsättningen som ökar med tre Mkr och resultat före skatt med nästan sex Mkr. På kostnadssidan är det upplåningskostnaderna som sjunker med drygt tre Mkr.

I Nynäshamns hamn är prognosticerat resultat före dispositioner 22 Mkr att jämföra med budget på 18 Mkr. Då är omsättningsprognosen hela 6,4 Mkr högre än budget. Dock innebär de kraftigt ökade intäkterna högre drift- och personalkostnader. Med andra ord, det går mycket bra även i Nynäshamn.

Projekt och investeringar




De prognosticerade avskrivningarna för helåret är 178 Mkr, endast en Mkr mer än budget. De totala investeringarna 2018 uppgår till 1 395 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 173 Mkr. Den ökade investeringsnivån beror främst på en snabbare framdrift i projekt Stockholm Norvik Hamn. Av de totala investeringarna i prognosen svarar Norvikprojektet för 1 128 Mkr.


















Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 4 657 Mkr, att jämföra med budgeten på 4 199 Mkr. Förändringen i upplåningsbehovet beror främst på den snabbare framdriften i Stockholms Norvik Hamn. För att ha en marginal i rörelsekapitalet behöver kreditlimiten höjas med 500 Mkr till 5 000 Mkr. Upplåningsräntan för helåret beräknas bli 1,06 procent. Det är något lägre än den budgeterade på 1,1 procent. Räntekostnaden för helåret är 43 Mkr, vilket är lika som budget.












Medelantal anställda beräknas uppgå till 175 (167) personer för 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-				  Ta fram en plan för de delar i CSR-strategin som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				behöver genomföras.
				Analys Pågår.
Fortsätta arbetet med pågående projekt och leda utveckling och leda upprustningen av stadens innerstadskajer med målet att de ska vara en del av den levande stadsmiljön	  Investering i projekt Norvik	309 Mkr	910 Mkr	  Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv Analys Pågår.
	  Underhåll av kajerna	16,4 Mkr	43 Mkr	 Genomföra investeringar och underhåll på anläggningarna Analys Pågår enligt plan.
				  Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten långs med innerstadskajerna
				Analys Pågår.
Fortsätta delta i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten	  Underhåll av kajerna	16,4 Mkr	43 Mkr	
				  I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar Analys Pågår.
Fortsätta tillgängliggöra stadens kajer och implementera	  Underhåll av kajerna	16,4 Mkr	43 Mkr	 I samarbete med stadens förvaltningar och bolag använda kajstrategin vid utveckling av stadens kajer
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kajstrategin				<p> Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten långs med innerstadskajerna</p> <p>Analys Pågår.</p>
<p> 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</p>				<p>  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</p> <p>Analys Pågår, senaste övningen skedde 25 april.</p>
<p> Säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen</p>	<p> Godston</p> <p>Analys Prognosen för helåret är 10 miljoner ton.</p>	10 milj ton		<p>  Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv</p> <p>Analys Pågår.</p>
<p> Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna</p>				<p>  Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna</p> <p>Analys Pågår kontinuerligt.</p>

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas				  Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				Analys Pågår.
				 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid loudden
				Analys Pågår.
 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid loudden				 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid loudden
				Analys Pågår.


Bolagsspecifika inriktningar











2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Den första juli 2017 minskade energiskatten på solenergi till i stort sett noll. Nu finns förutsättningar för att investeringar i solcellsanläggningar blir lönsamma igen. Under 2017 invigdes en solcellsanläggning på Banankompaniets tak i Frihamnen. Under 2018 skall en strategi för solcellernas fortsatta utbredning tas fram. Målsättningen är en fortsatt satsning på förnybar energi. Projektet med att installera bergvärmepumpar i Masthamnen fullföljs nu och beräknas bli klart under sommaren. Andra alternativa källor utreds för att kunna nå målet med en ökad andel förnybar energi. Arbetet med installation av elmätare fortsätter även under 2018. Alla större byggnader har redan 2017 fått sina egna huvudmätare. Ett arbete som minskat andelen schablonberäknade eldebiteringar.

Under budgetåret fortsätter arbetet med att uppnå en fossilfri truckverksamhet. En plan för detta ligger som en prioriterad aktivitet under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar				
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Arbeta med energibesparingar enligt framtagna energistrategi för Fastighet
				Analys Pågår.
				 Ta fram plan för en fossilfri truckverksamhet
				Analys Pågår.
				 Ta fram strategi för fortsatt satsning på solcellsanläggningar
				Analys Pågår.
	  Köpt energi (GWh)		35 GWh	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		99 kWh/m ²	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		450 MWh	











2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholms Hamnars viktigaste projekt de närmaste åren har som ett syfte att minska transporterna på land.

I övrigt är det ett antal aktiviteter som alla har syftet att skapa miljöanpassade transporter. Det är:

- Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
- Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär
- I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att alternativa bränslen ska tillhandahållas för fartyg				 Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
				Analys Pågår.
 Energianvändningen ska minska med 50 % från år 2005 till år 2025				 Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär
				Analys Planering pågår 2018, genomförande 2019.
 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna				 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna
				Analys Pågår.
 Verka för kraftigt ökade möjligheter för järnvägstransporter från och till hamnarna				 Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				Analys Pågår.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar
				Analys Pågår.

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning









Vid alla ombyggnationer och projekt för Stockholms Hamnars anläggningar moderniseras



anläggningarna. Miljöaspekter finns alltid med i utvecklingsarbetet.

Även den framtagna strategin för fossilbränslefri sjöfart ligger till grund för detta mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta effekter av ett förändrat klimat i utveckling av verksamheten				 Miljöaspekter med i utvecklingsarbetet
				Analys Pågår kontinuerligt.
 Utredda vilka åtgärder som bör genomföras för ta för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart				 Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
				Analys Pågår.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Andelen avfall som materialåtervinns eller återanvänds inom Hamnens verksamhet ska öka för att år 2020 uppgå till minst 80 procent				 Fortlöpande ställa krav på förebyggande av avfall och resurseffektiv avfallshantering i bygg- och anläggningsprojekt
				Analys Pågår kontinuerligt.
				 Förbättra återvinningen av avfall i Nynäshamn
				Analys Pågår.
 Utveckla arbetet med differentierade hamnavgifter för att minska utsläpp och buller				 Genomföra ett nytt miljörabattsystem för sjöfartskunder
				Analys Pågår.
 Åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering som även inkluderar hantering av fartygens svart- & gråvatten				 Arbeta med svart- & gråvattenmottagning i Stockholm och Nynäshamn
				Analys Pågår.
				 Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg
				Analys Pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Öka användandet av Hamnens miljöförbättrande tjänster				 Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg
				Analys Pågår.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Kemikaliehantering är ett viktigt område inom Stockholms Hamnar. Varje år ses arbetet över, ofta genom revision av miljöledningssystemet som är certifierat och under 2018 uppgraderat enligt ISO 14001:2015.



De viktigaste aktiviteterna under 2018 är att implementera SundaHus i anläggningsprojekt och fortsätta använda detta i byggprojekt. Dessutom ställs fortlöpande kemikaliekraV och materialkraV i samtliga upphandlingar.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Minskad miljöbelastning vid val av material för Hamnens verksamhet				
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		80 %	 Implementera SundaHus i anläggningsprojekt Analys Pågår.
				 Fortlöpande ställa kemikalie- och materialkraV i Hamnens upphandlingar
				Analys Pågår kontinuerligt.

Bolagsspecifika inriktningar
















3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm




3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9	9 st	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fler ungdomar får feriejobb				
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	
	Analys Hamnen har som mål att fortsätta ta emot aspiranter för visstidsanställning från Jobbtorget 2018, men med nuvarande verksamhet har vi ingen möjlighet att ordna några praktiktillfällen.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		17 %	
 Fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar	 Rörelseresultat Fastigheter före finanskostnader		40 Mkr	 Genomföra fastighetsunderhåll enligt långsiktig underhållsplan
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	18,93 %	1 173 mnkr	
	Analys Framdriften i Norvikprojektet går snabbare än budgeterat			
 Godkänd resultatnivå	  Antal kryssningsanlöp		263 st	
	 Antal kryssningspassagerare		1,1 milj	
	  Antal passagerare		12,3 milj	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Antal passagerare första tertiet är lägre än beräknat. Bl a pga några fartyg legat på varv längre än planerat.			
	 Godston		10 milj ton	
	Analys Prognosen för helåret är 10 miljoner ton.			
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	11	90	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Samordna och finansiera ÅF Offshore Race				 Samordna och finansiera ÅF Offshore Race
				Analys Sker i juni 2018.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm




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






Stockholms Hamnar har också anpassat sitt jämställdhets- och mångfaldsarbete utifrån den nya diskrimineringslagen som trädde i kraft 1 januari 2017. Arbetet integreras i verksamhetsplanering och ska bedrivas på samma systematiska sätt som arbetsmiljöarbetet. I rutiner och riktlinjer säkerställs att medarbetarna har jämställda rättigheter och inte är diskriminerade (kön, funktionshinder, etnicitet, språk, religion eller trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, politisk tillhörighet, yttrande och organisering).

Stockholms Hamnar har en långtgående decentraliserad budget- och affärsplaneprocess. Den inkluderar väldigt många medarbetare. Varje år sker inför det nya året en gemensam affärsplanekonferens för samtlig personal. Vid detta tillfälle sätts mål upp och aktiviteter för att nå dem bestäms.


I slutet av varje år sker också en uppföljning av året som gått med samtliga anställda. Här sker bl a avstämning av måluppfyllelse.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	80	81	
	Analys Det finns ingen tydlig förklaring till varför index gått ner ett hack. Index 80 är på samma nivå som hela staden.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inom Hamnen går vi igenom och diskuterar resultaten avdelningsvis. Åtgärder och aktiviteter för att behålla eller förbättra integreras med affärsplanearbetet.			
	 Index Bra arbetsgivare		84	
	 Sjukfrånvaro	2,3 %	3,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,5 %	2,2 %	
				 Skapa ett starkt arbetsgivarvarumärke
				Analys Pågår.
				 Utveckla arbetsmiljöarbetet enligt AV uppdaterade krav
				Analys Pågår.




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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Fortsätta implementering av nya diskrimineringslagen
				Analys Pågår.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Säkerställa att öppna delar av hamnområdet samt lokaler ska vara tillgängliga för kunderna, passagerarna och hyresgästerna
				Analys Pågår.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Pågår.
				 Genomföra leverantörsuppföljningar systematiskt
				Analys Pågår.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (23)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

SISAB

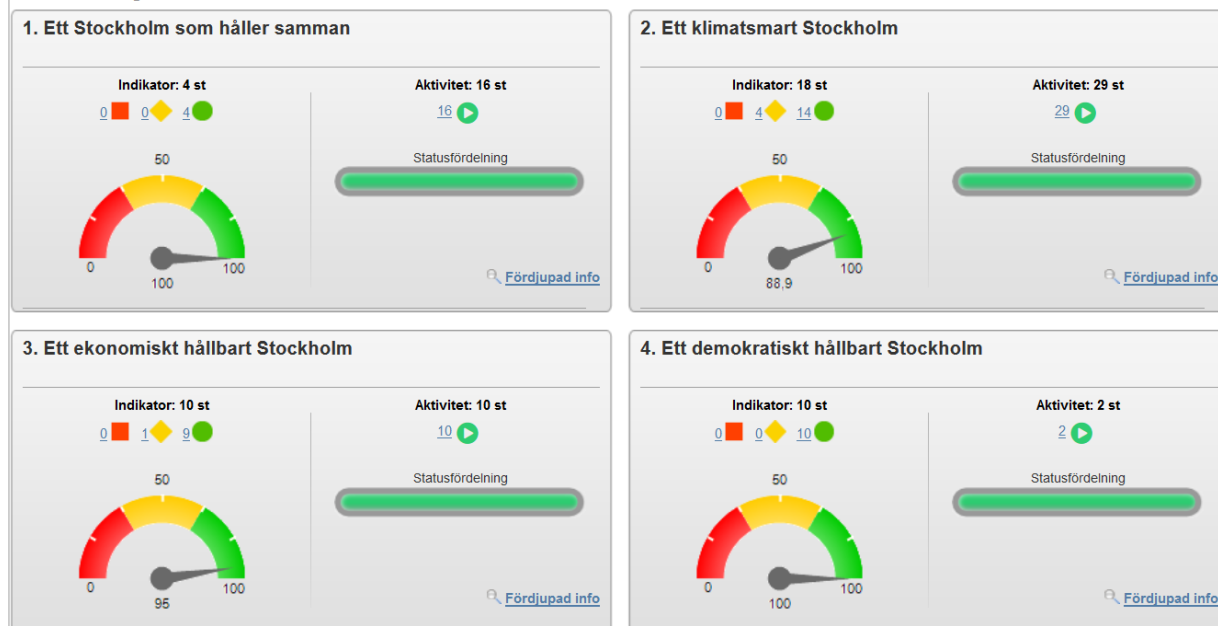
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
2. Ett klimatsmart Stockholm	10
2.1 Energianvändningen är hållbar	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	13
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	13
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	14
2.5 Stockholms miljö är giftfri	15
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	16
Bolagsspecifika inriktningar	18
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	18
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	18
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	18
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	19
Bolagsspecifika inriktningar	21
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	21
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	21
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	22
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	22
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	23
Bolagsspecifika inriktningar	23

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till -18 mnkr. Resultatet för perioden är 25 mnkr högre än budget. Detta beror främst på ökade intäkter.

Intäkterna för perioden uppgår till 772 mnkr, vilket är 31 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror till största del på ökade vidarefaktureringar. Ersättning avseende ej avdragsgilla räntekostnader har även tillkommit från och med april.

Bolagets driftskostnader ligger på 2 mnkr över budget. Den långa vintern har drivit upp kostnaderna för el och uppvärmning samt inneburit minskade kostnader för utvändigt skötsel. Reparation och hyresgästanpassningar ligger 5 mnkr över budget vilket främst beror på ökade hyresgästanpassningar vilket vidarefaktureras. Kostnaderna för tomträttsavgälder ligger i nivå med budget.

Personalkostnaderna för perioden uppgår till 61 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på att rekryteringar har förskjutits i tiden.

Avskrivningarna uppgår till 218 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än budget. Antalet aktiverade investeringar har under perioden varit högre än budgeterat.

De finansiella kostnaderna uppgår till 52 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på lägre investeringsnivåer jämfört med budget.

Investeringarna för perioden uppgick till 589 mnkr vilket är 307 mnkr lägre än budget.

Årsprognos

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 18 mnkr. Resultatet är 18 mnkr högre än budget. Justeringen mot budget beror på ersättning för utökade skattekostnader på grund av ej avdragsgilla räntekostnader. Prognosen för helår efter skatt uppgår till 0 mnkr.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 386 mnkr och jämfört med budget är det en ökning med 20 mnkr, detta beror främst på 18 mnkr som tillkommit på grund av ersättning för utökade skattekostnader som är kopplat till ej avdragsgilla räntekostnader.

Prognosen för driftkostnader ligger i nivå med budget. Ombyggnads- och underhållskostnaderna har gått ned med 4% jämfört med budget, vilket beror på att befintliga projekt har justerats för anpassning till K3-regelverket.

Bolagets administrativa kostnader har i prognosen minskat med 2 %. Detta beror på att personalkostnaderna har minskat på grund av försenade rekryteringar. Personalkostnaderna prognostiseras till 208 mnkr och budgeten uppgick till 212 mnkr.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 674 mnkr, vilket är en ökning med 44 mnkr jämfört med budget. De högre avskrivningarna är en följd av att fler projekt har tillkommit som inte var med i den ursprungliga bedömningen.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 163 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än budget. Detta beror på lägre prognos av investeringsnivåer.

Investeringarna förväntas uppgå till 2 800 mnkr för helåret 2018, vilket är 400 mnkr lägre än budget men samtidigt 979 mnkr mer än utfall helåret 2017. Ett antal projekt har skjutits framåt i tid. De fem projekten med enskilt största avvikelse mot budget uppgår totalt till 191 mnkr. Främsta anledningarna till förseningar beror på utdragen bygglovsprocess samt fastställande av detaljplaner. Summan av övriga projektinvesteringar har en negativ avvikelse på 209 mnkr jämfört med budget. Tabellen nedan åskådliggör detta:

Projekt	Prognos 1 2018	Budget 2018	Kommentar
Vasa Real	10	121	Överklagan från boenden i området.
Veteranen 1, Förskola	0	30	Produktionen förskjuten ett år.
Bäckahagen Skola	4	28	Produktionen förskjuten ett år.
Blommensbergsskolan	3	17	Produktionen förskjuten ett år.
Gubbängens Gymnasium	0	12	Privat aktör, lång beslutsprocess.
Summa Övriga Projekt	2 783	2 992	209 mnkr lägre än budget
Total	2800	3200	Investeringsnivån 2018 har i prognos 1 justerats ned med 400 mnkr.






1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Utbyggnaden av stadens skolor och förskolor är fortsatt ökande och just nu har SISAB en projektportfölj motsvarande 18,9 mdkr. En viktig aspekt i stadens utbyggnad är att involvera barn och unga i utvecklingen. SISAB har antagit Stockholms stads program för barns rättigheter och ser nu över både de befintliga interna rutinerna, likväl som den befintliga kunskapsnivån för att säkerställa att rätt kompetens och tillvägsgångssätt finns gällande barns involvering i skol- och förskoleprojekten. Ett sammanfattande PM kommer att presenteras för











bolagets ledning innan sommaren 2018.






Under årets första tertial lanserades SISAB:s arkitektävling *Rötterna I Rinkeby*. Totalt inkom 31 tävlingsbidrag som nu utvärderas av tävlingens jury och referensgrupp. En parallell förslagstävling utlystes för skolbarnen i Rinkeby där totalt 42 förslag från 6 klasser inkom. Prisutdelning för det vinnande förslaget genomfördes i början på maj.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt söka efter möjligheter till förvärv av fastigheter eller lokaler som kan omvandlas till förskole- och skollokaler				 Bearbeta de kontakter som skapades vid Business Arena 2017 - avser ett tiotal fastighetsägare som vi idag har dialog med.
				Analys Under februari blev SISAB kontaktade av en intressent från Business arena 2017, möte hölls i början av mars och dialog fortsätter.
				 Delta i Business Arena 2018 för en ökad dialog med aktörer på Stockholmsmarknaden.
				Analys Planeringen är påbörjad.
				 Upphandla fastighetskonsulter/mäklare i syfte att lägga ut sökuppdrag i staden.
				Analys Upphandlingen pågår och är i slutskedet. Besked väntas i april.
				 Ta fram en modell som följer upp och analyserar erhållna markanvisningar i syfte att tillgodose skolan/förskolans behov avseende lägen och ytor. Utifrån denna modell ta fram ett långsiktigt mål och indikator.
				Analys Arbetet pågår.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Med anledning av den fallskada som förekom på en av SISAB:s förskolor under slutet av 2017 vidtas nu omfattande säkerhetsinventeringar. Under 2018 kommer en invändig och utvändig inventering av glasade konstruktioner att utföras med avseende på personsäkerhet. Målet med inventeringen är att minska risken för personskador och avser även byggnader som uppförts eller renoverats före bygglagstiftningen om glasade konstruktioners införande 1973.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Säkerställa att SISAB:s avdelningar arbetar med för dem relevanta fokusområden i CSR-strategin.
				Analys En genomgång av SISAB:s interna uppdragslistan har gjorts. Det finns möjlighet att förbättra rutinerna kring sociala krav vid upphandling, vilket vi jobbar vidare med.
 Delta i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med AB Stockholmshem och Stockholms Stadsteater AB				 Delta i samarbetet för att utveckla Skärholmen
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Genomföra en krisövning.
				Analys SISAB har årligen genomfört en krisövning med krisgruppen, med representanter från ledningsgruppen, kommunikation och arbetsmiljö- och säkerhetssamordnare. Under hösten kommer ett studiebesök genomföras kopplat till krishantering.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Delta i utvecklingsarbetet inom de sju prioriterade stadsdelsnämnderna.
				Analys SISAB har påbörjat arbetet och träffade Hässelby-Vällingby och Spånga-Tensta i februari. Det har även påbörjats en kontakt med Rinkeby-Kista.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverens				 Delta och genomför insatser rörande trygghet och andra överenskommelser med berörda aktörer inom respektive stadsdel.
				Analys Förvaltningsområde 6

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				representerar SISAB i Fastighetsägareföreningen i Hässelby-vällingby genom att nätverka med övriga medlemmar och att gå på möten.
 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				 Skapa rutin för att säkerställa att ekonomiska bidrag går till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.
				Analys SISAB har uppdaterat instruktionen för sponsring för att säkerställa att ekonomiska bidrag endast går till aktörer i enlighet med ägardirektivet.
				 Skapa rutin för att säkerställa att lokaler hyrs ut till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.
				Analys SISAB kommer att göra ett tillägg i bolagets styrelses arbetsordning för att säkerställa uthyrning i enlighet med ägardirektivet, detta tillägg gäller uthyrning till nya aktörer. SISAB gör även ett tillägg, i enlighet med ägardirektivet, i samband med kontraktskrivning eller hyresförhandlingar för befintliga, privata, hyresgäster.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt				 Trygghetsvandringar, ungdomsgrupper, rensa rent-projekt, grannbrev, dialog, termosensorer.
				Analys Trygghetsvandring utförd i förvaltningsområde 2 i januari, i förvaltningsområde 4 på Konradsberg i februari och även i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				förvaltningsområde 3 på Aspuddens skola. En ny modell för denna aktivitet har tagits fram under april.
	  Produktindex		65	
	Analys Avser lokalen. Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning. Nästa mätning genomförs under hösten.			
	  Rent och snyggt		63	
	Analys Avser fastighetens yttre miljö. Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning. Nästa mätning genomförs under hösten.			
	  Serviceindex		74	
	Analys Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning. Nästa mätning genomförs under hösten.			
				  Utveckla och upprusta stadens skolgårdar och utemiljöer där det bedöms nödvändigt utifrån utbildningsnämndens och stadsdelsnämndens prioriteringar och beställningar
				Analys I förvaltningsområde 5 pågår upprustning på Kvarnbyskolan och i förvaltningsområde 6 pågår upprustning både på Vällingbyskolan och Smörgårdsskolan.









Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

SISAB arbetar fortsatt med samverkan i Fokus Skärholmen. SISAB:s största utmaning just nu ligger i att få tillräckligt stora tomt- och byggrätter för att medge en flexibilitet beroende på områdets fortsatta utveckling.

Generellt är SISAB också mån om att vara delaktig i framtagandet av flexibla detaljplaner för möjliggöra framtida utbyggnationer och möta kommande lagkrav. Genom ett gott samarbete med stadsbyggnadskontoret som främjar flexibla detaljplaner kan också framtida funktionskrav mötas för ett växande Stockholm. Det underviker även detaljplaneändringar vid till- och ombyggnader där byggrätten finns, men detaljplanen är så pass strikt reglerad att bygglov inte kan medges utan att föregås av detaljplaneändring. Det förhindrar också de situationer som




ibland uppstår där SISAB, i strid med detaljplan, försöker pröva byggnation på prickmark. För att fånga dessa situationer och i ett tidigt skede avgöra om detaljplaneändring krävs eller ej, har SISAB i det nya projektstyrningssystemet Antura tydliggjort rutinen för avstämning mot detaljplan. Syftet är att undvika situationer som inte är förenliga med plan och bygglagen.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden och utbildningsnämnden verka för att idrottshallar i största möjliga mån ska planeras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem				 Aktivt verka för att idrottshallar i största möjliga mån inplaneras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem.
	  Antal bokade timmar i skolidrottshallar utanför skoltid			<p>Analys</p> <p>På Årstafältet är en idrottshall överförd till SISAB. I förvaltningsområde 5 pågår diskussioner om Dalhagens IP och om den nya skolan i Alviksstrand. SISAB för även diskussioner med Idrottsförvaltningen kring byggnation av fullstor idrottshall i anslutning till nya Björnbodaskolan.</p>
				  I samarbete med utbildningsnämnden tillgängliggöra minst fem stycken skolidrottslokaler
				<p>Analys</p> <p>Under sommaren planeras åtgärder för att tillgängliggöra sex skolidrottshallar på skolorna Matteus, Årstadal, Alvik, Ålsten, Rålambshov och Herrängen.</p>
				  Samarbeta med utbildningsnämnden och kulturnämnden för att inventera stadens samtliga skolor i syfte att tillgängliggöra skollokaler för föreningsliv och civilsamhälle i stadens bokningssystem
				<p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Inventering pågår och ska vara färdig i juni.







Bolagsspecifika inriktningar














Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Med service och hög pålitlighet erbjuda väl fungerande utbildningsmiljöer i samverkan med kunderna	  Kundnöjdhetsindex, NKI (%)		70	
	Analys Nytt system är inte direkt jämförbart med tidigare mätning, därav sänkning av målvärde. Nästa mätning genomförs under hösten.			

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Utöver de nedan kommenterade aktiviteterna kommer SISAB under året att revidera den befintliga energiplanen. Detta är ett samarbete över flera avdelningar med syfte att fastställa så att den reviderade energiplanen inte bara behandlar de tekniska aspekterna, utan även inkluderar miljö och hållbarhet i tillräcklig omfattning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi i befintligt bestånd och vid nyproduktion	  Ta fram investeringsunderlag för, samt analys av, nya solcellsanläggningar.		3	
	Analys Ny upphandling pågår.			
				 Avveckla fossila energikällor som finns kvar för reservdrift eller spetslast till senast 2023.
				Analys Projektering pågår.
				 Ta fram beslutsunderlag för att övergå till klimatneutral fjärrvärmeleverans till SISAB:s fastighetsbestånd.
				Analys Arbetet är påbörjat.
			 Utveckla metoder och rutiner för uppföljning av	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				SISAB:s energieffektiviseringsarbete, samt inför 2019 ta fram nya indikatorer och mål som bygger på dessa.
				Analys Arbetet är påbörjat.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Identifiera fastigheter som är i riskzon för översvämningar utifrån stadens skyfallsmodell.
				Analys Handlingsplan är framtagen och presenterad. SISAB har tagit in offert för fortsatt arbete.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		25 %	
	  Köpt energi (GWh)		274 GWh	 Fortsätta arbetet med energisparprojektet Energiagenterna (en metod att utbilda förskolebarn i energismart beteende).
				Analys Arbetet pågår och intresset är fortsatt stort. Den 5 juni, på världsmiljödagen, planeras en agentfestival på tekniska museet dit dimplerade energiagenter är inbjudna.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		170 kWh/m2	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		155 MWh	 Inrätta en intern organisation om solceller och solcellsinstallationer.  Utveckla en projekteringsanvisning för elproduktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys SISAB följer solcellerna extra noga för att ge bra innehåll till anvisningarna.
				▶ Förbereda och genomföra ansökan till klimatinvesteringsbidrag för hållbar energianvändning.
				Analys Arbetet är uppstartat.
				▶ Genomföra två informationsinsatser där Energiagenterna uppmuntrar SISAB:s medarbetare till ett energismart beteende, dels i samband med en VD-info, dels en vanlig arbetsdag på kontoret.
				Analys En informationsinsats hölls i samband med SISAB-dagen den 22 februari. Nästa dag planeras till hösten, eventuellt i anslutning till invigningen av det nya kontoret.
				▶ Se över möjligheterna att installera solenergi eller plantera grönska på skolbyggnaders tak och fasader
				Analys Gröna tak hanteras via utvecklingsprojektet Ekosystemtjänster.
				▶ Vid Miljöbyggnadscertifiering projektera för att uppnå nivå Silver på indikator Energianvändning. Värdet styrs av BBR (Boverkets Byggregler). Andra energikrav kan förekomma, exempelvis vid markavtal. Längst energikrav gäller.
				Analys SISAB har sedan januari 2014 certifierat enligt Miljöbyggnad, nivå silver.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Informationsinsatser som uppmuntrar till användning av SISAB:s nyinrättade cykelpool.
				Analys Cykelpoolen kommer få en nylansering under våren när cykelsäsongen drar igång.
				▶ Uppdatera och förmedla SISAB:s rese- och mötespolicy.
				Analys Detta har arbetats in i en uppdaterad version av Personalhandboken, vilken kommer kommuniceras inom kort.
				▶ Uppmuntra SISAB:s medarbetare att anordna möten via Skype för resfria möten.
				Analys En informationsinsats genomfördes i februari. Inom kort kommer korridorstödet finnas till hands och ytterligare ett förslag som diskuteras är att en skype-länk ska finnas med som standard vid mötesbokningar.

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade bygggänder utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	
	Analys Kraven finns angivna i Projekteringsanvisning Miljö och följs upp i BVB av SISAB:s anlitade miljösamordnare.			
				▶ Arbeta med GYF (Grönytefaktor) i enlighet med stadens krav.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				SISAB jobbar i enlighet med stadens hållbarhetskrav vid markanvisning.
				🟢 Utveckla ett bedömningsverktyg för ekosystemtjänster och sociala aspekter på skolgårdar.
				Analys En workshop är genomförd och arbetet fortsätter. En andra workshop kommer genomföras i slutet av maj då Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och Utbildningsförvaltningen deltar.




2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				🟢 Säkerställa att SISAB har aktuell kompetens för att erbjuda och möjliggöra en effektiv matavfallsinsamling i lokalbeståndet, så som avfallskvarnar med uppsamlingstank, då det beställs av kund.
	  Andel projekt som klarar SISAB:s deponirestkrav.		100 %	🟢 Genomföra informationsinsatser om miljö- och fuktfrågor för SISAB:s medarbetare och konsulter.
	Analys Kontinuerlig dialog förs med projekten angående arbetet med avfallshantering. En betydande orsak till varför målet är svårt att uppnå beror på att andelen blandat avfall är för stor i jämförelse med projektets källsortering, vilket bland annat beror på platsbrist.			Analys Arbetet sker regelbundet på avdelningsmötet och vid möten med externa konsulter.
	  Andel projekt som lämnat in slutdokumentation för miljö.		100 %	
	Analys Den första delen av årets uppföljning kommer påbörjas innan sommaren. Då kommer antal projekt som ska lämna in slutdokumentation fastställas.			
				🟢 Genomföra revisioner av ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Efter diskussion blir detta endast en revision, vilken kommer genomföras efter sommaren.
				▶ Ta fram en generell presentation om SISAB:s miljö- och fuktarbete i projekt som ska användas vid startmöten.
				▶ Utveckla rutin för regelbundna uppföljningsmöten med ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Analys Arbetet med denna aktivitet påbörjas efter sommaren.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

SISAB arbetar just nu med en handlingsplan för hantering av äldre PVC-golv innehållande ftalater och tungmetaller. Samarbetet med stadens kamilaiecentrum fortsätter i frågan och handlar just nu till stor del om att hitta testobjekt för att säkerställa goda effekter på utförda golvbyten. Kemikaliecentrum har även medverkat på interna möte hos oss på SISAB för att hjälpa till med vägledning i frågan.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en giftfri skolmiljö i samarbete med Kemikaliecentrum	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	▶ Fortsätta samarbete med Kemikaliecentrum med utgångspunkt från stadens kemikalieplan 2014-2019.
				▶ Genomföra informationsinsatser om Byggsvarubedömningen (BVB) till berörda avdelningar på SISAB.
				Analys Planering pågår för att kunna genomföra utbildningar efter sommaren.
				▶ Se över möjligheten att övergå till BVB:s digitala avvikelshantering.
	 Andel prioriterade		100 %	▶ Utföra minst fyra stickprovskontroller av















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav			rengöringsmedel och dylikt som används vid städning av SISAB:s kontor. Analys Stickprovskontroll nummer 1 är genomförd och godkänd.
				▶ Ta fram en handlingsplan för äldre PVC-golv i förskolor.
				Analys Kemikaliecentrum deltog på ledningsgruppen i februari och en handlingsplan ska göras klar under våren.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Som ett resultat av den omorganisation som gjordes under 2017, har SISAB:s dritavdelning utvecklats med både nya tjänster och nya arbetsområden. För att säkerställa att inkomna ärenden i form av tillsynsprotokoll med begäran om åtgärd eller andra förelägganden kopplat till bland annat inomhusmiljö hanteras på ett effektivt sätt finns en särskild resurs i form av myndighetssamordnare. SISAB:s myndighetssamordnare arbetar idag strukturerat och systematiskt för att säkerställa att alla ärenden hanteras av rätt resurs antingen internt eller externt.

Under perioden har SISAB även deltagit i en styrgrupp för ett SKL-finansierat projekt med syfte att ta fram två skrifter som ska ge stöd till skolverksamheter som upplever inomhusmiljöproblem. Den ena skriften är mer inriktad på själva problematiken som ger upphov till besvären, medan den andra är mer inriktad på lagar och förordningar, vad som händer i en kommun och vem som bär ansvaret vid ett ärende.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Arbeta aktivt för att tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus och luftkvalitet	  Andel förskolor och skolor med anmärkning om luftflöde eller buller som åtgärdats eller blivit föremål för tidsatt åtgärdsplan (%)		100 %	▶ Snabbt utreda och hantera anmärkningar vid myndighetstillsyn avseende luftflöden och installationsljud.	
	Analys 26 inspektionsrapporter har kommit in, varav 13 stycken kräver åtgärd. SISAB har redan planerat åtgärder för 9 av dessa och för resterande 4 förs diskussion med verksamheten om vilka rum som berörs. När detta är utrett skickas det vidare till entreprenör.				
	  Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter			94	
	  Andel projekt som lämnat in slutdokumentation			100 %	








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	för fuktsäkerhet.			
	Analys Den första delen av årets uppföljning kommer påbörjas innan sommaren. Då kommer antal projekt som ska lämna in slutdokumentation fastställas.			
	  Andelen ny-, till- och ombyggnadsprojekt som redovisar godkänd fuktsäkerhetsdokumentation.		100 %	
	Analys Granskning genomförs när slutdokumentation för fuktsäkerhet är inlämnad.			
 Vid nybyggnation ska projektering ske utifrån krav på att certifiera förskolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver	  Andel ny- och tillbyggnadsprojekt som registrerats för miljöcertifiering hos SGBC.		100 %	
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		1 %	
	  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		100 %	
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	
				  Utreda möjligheten att bygga i trä
				Analys SISAB har påbörjat arbetet och utarbetat en strategi för genomförandet.
				 Utvärdera upplevd inomhusmiljö i pilotprojektet av utbytesprogrammet av förskolor.
				Analys Detta uppdrag ingår i projektet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Utbytesprogrammet.



Bolagsspecifika inriktningar






3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20	10 st	 Ta fram en rutin för hur SISAB:s egna sommarjobbare rekryteras.
				Analys Arbetet med en ny rutin är påbörjat och i år kommer dessa roller annonseras på SISAB:s intranät.
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	2	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	2 st	














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








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med en strategi för ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad				 Ta fram en strategi för hur SISAB kan bidra till ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad.
				Analys Denna aktivitet kräver samarbete mellan flera olika avdelningar och aktörer i staden. SISAB har påbörjat en dialog med Stadshus AB om hur vi ska arbeta vidare med denna fråga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Vid tillfälle och behov hyra in lokal för skoländamål.
				Analys Just nu pågår arbete med två projekt i samarbete med Exploateringskontoret och Telestaden. Pågår även diskussioner med SLK för att klarlägga läget i hyresdirektivet inom LOU.
				  Aktivt leta efter platser där gymnasiekluster och campus kan utvecklas så att gymnasieskolor samlas på attraktiva platser tillsammans med annan samhällsservice
				Analys SISAB har ett bokad möte i april med Utbildningsförvaltningen för att diskutera frågan. Arbetet pågår med Campus Tensta.
				  I samarbete med arbetsmarknadsnämnden fortsätta att utreda dimensionering och anpassning av lämpliga lokaler för ett sammanhållet vuxencampus i innerstaden




3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med en aktiv fastighetsutveckling, vilket kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter				 Intensifiera samarbetet, inom koncernen, främst med SEM och S-hem.
				Analys Samarbete finns med SEM, Stockholmshem, Exploateringskontoret och Stadshus AB.
				 Undersöka möjligheten och om tillfälle ges verkställa, att med extern part fastighetsutveckla en skolfastighet.
				Analys Något oklart uppdrag som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				behöver diskuteras med Stadshus AB.
				 Undersöka möjligheten och vid behov sälja fastigheter som inte anses av strategisk vikt.
				Analys Arbetet pågår. Stadshus AB har fått en fil med alla våra fastigheter och SISAB väntas få återkoppling under våren.
				 Vid tillfälle och behov förvärva fastighet för skoländamål.
				Analys Observatoriet är förvärvat, SISAB styrelse fattade beslut den 6 mars.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		8 %	
	Analys Administrations- och indirekta kostnader prognostiseras till 7,29%.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-12,5 %	3 200 mnkr	
	Analys Årsmålet är ej periodiserat över tertial, därför kan det förekomma avvikelser mellan perioderna. Den främsta anledningen till att prognosen justerats är att ett antal projekt skjutits fram i tid, vilket beror på utdragen bygglovsprocess samt fastställande av detaljplaner.			
	  Slutkostnadsavvikelse max +/- 5% i alla fastprisprojekt (%).		0 %	
	Analys Denna indikator följs upp i balanslistan vid varje styrelsemöte.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-18	0	
	Analys Årsmålet är ej periodiserat över tertial, därför kan det förekomma avvikelser mellan perioderna. Avvikelse beror på att flera projekt har aktiverats, vilka inte var med i den ursprungliga bedömningen och kostnaden för avskrivningar har ökat. Även driftkostnaderna för el- och uppvärmning är högre än planerat på grund av den			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	långa vintern.			
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning		6,7 %	
	Analys Direktavkastningen prognostiseras till 6,91%.			
 Verka för lägre byggkostnader vid nyproduktion och ombyggnation av pedagogiska lokaler				 Fortsätta arbetet med "Nyckeltalsgruppen", där SISAB har initierat en arbetsgrupp med olika byggorganisationer och byggherrar, i syfte att benchmarka och bli mer kostnadseffektiva.
				Analys Gruppen träffas några gånger per år och det är SISAB, och projektavdelningen, som håller i det.
	  Driftkostnad/kvm		397	
	Analys Driftkostnader per kvadratmeter prognostiseras till 355.			

Bolagsspecifika inriktningar






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholms stads inne- och utemiljö	  Antal slutförda tillgänglighetsanpassningar i publika lokaler som är specifikt beställda av utbildningsförvaltningen		5	

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

I SISAB:s hållbarhetsredovisning för 2017 belystes bland annat resursfördelningen mellan män och kvinnor i bolaget. Hållbarhetsrapporten blir nu ett verktyg för ett fortsatt förbättringsarbete där en särskild resurs har tilldelats tid för att arbeta med frågorna både internt inom SISAB, men också med kommunikation till externa målgrupper.



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	85	80	
	 Antal interna rekryteringar	7	5	
	Analys Indikatorn avser helt nya roller och inte förändringar av anställningsformer. Hittills i år har SISAB redan 7 interna rekryteringar.			
	 Index Bra arbetsgivare	85	85	
	 Sjukfrånvaro	4,7 %	4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,7 %	2,6 %	

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



En viktig aspekt i stadens utbyggnad är att involvera barn och unga i utvecklingen. SISAB har antagit Stockholms stads program för barns rättigheter och ser nu över både de befintliga interna rutinerna, likväl som den befintliga kunskapsnivån för att säkerställa att rätt kompetens och tillvägsgångssätt finns gällande barns involvering i skol- och förskoleprojekten. Ett sammanfattande PM kommer att presenteras för bolagets ledning innan sommaren 2018.

I fråga om att låta barnen ha ett inflytande och delaktighet i stadens utveckling arbetar SISAB i samverkan med utbildningsförvaltningen med elevgrupper i skolgårdsprojekt för att öka elevernas inflytande vid skolgårdsutveckling med möjlighet att påverka vilka typer av aktiviteter som ska finnas på skolgården. Elevgrupperna sätts ihop av skolorna själva med ambitionen att blanda olika åldrar och kön. Eleverna är med i en arbetsgrupp tillsammans med landskapsarkitekt, pedagog från skolan och utbildningsförvaltningen.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 I de fall det finns en barnkonsekvensanalys i beställningen ska den inarbetas i projektet.
				Analys SISAB har inte fått någon beställning på barnkonsekvensanalys i år. Under april deltog Fastighetsavdelningen på ett frukostseminarium om barns rättigheter.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SISAB:s upphandlingsavdelning planerar en utbildningsinsats i antikorruption för hela bolaget. Utbildningen kommer att inkludera både föreläsningar och case-baserade diskussioner för att ge så god anpassning som möjligt för bolaget. Kunskaperna inom antikorruption finns till stor del idag, men SISAB ser det som en viktig fråga som behöver diskuteras öppet och repeteras med jämna mellanrum.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
	Analys Upphandlingsavdelningen arbetar med en kartläggning som ska utvecklas för olika avtalsområden.			
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys SISAB implementerar de krav som är framtagna av SLK, i upphandlingar över tröskelvärdet inom riskbranscher (bygg, städ, transport). Dessa krav har införts i mallar och riskanalys för närliggande branscher görs nu.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Öka från 130 000 elevplatser till 135 000 elevplatser	 Antal elevplatser förskola		702	
	Analys Under våren har SISAB färdigställt förskolan Hamngården och Serafen, vilka har genererat 36, respektive 18 förskoleplatser.			
	 Antal elevplatser grundskola		29	
	 Antal elevplatser gymnasium		2 950	
	 Antal elevplatser paviljonger		1 512	



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

Sid. 1 (19)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

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
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	7
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	7
Bolagsspecifika inriktningar	10
2. Ett klimatsmart Stockholm	10
2.1 Energianvändningen är hållbar	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	12
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	13
Bolagsspecifika inriktningar	14
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	14
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	14
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	14
Bolagsspecifika inriktningar	16
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	16
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	16
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	16
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	17
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	17
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	18
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	18
Bolagsspecifika inriktningar	19

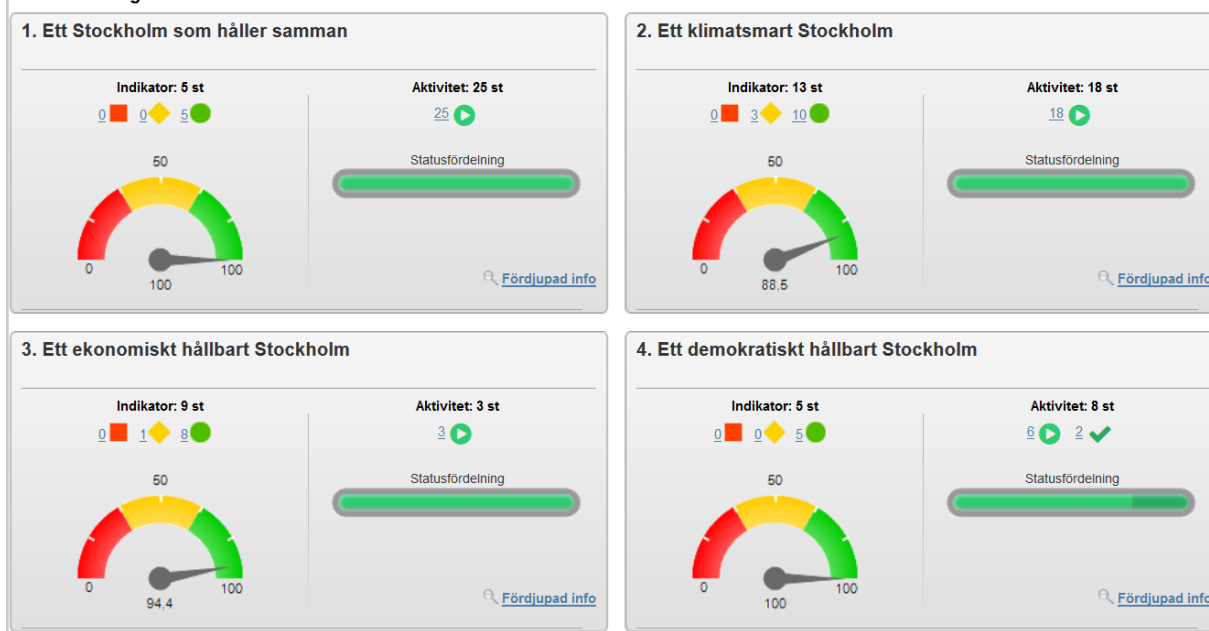
Sammanfattande kommentar

Trygghets- och tillgänglighetsfrågorna har haft fortsatt hög prioritet i bolagets arbete, såväl i nyproduktion som i bolagets befintliga fastighetsbestånd. Besiktningar genomförs kontinuerligt och utifrån dessa sätts åtgärder in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i fastigheterna som i utemiljön. Bolaget har arbetat vidare med att skapa utemiljöer som ska inspirera och underlätta utevistelse för de boende. Bolaget har under perioden bistått socialnämnden och SHIS med ytterligare 66 bostäder för nyanlända.

Under perioden har bolaget arbetat i enlighet med stadens äldreboendeplan och fortsatt arbetet med utbyggnad av vård- och omsorgsboenden.

Micasa Fastigheter har arbetat vidare med att driftoptimera bolagets fastigheter, ökat möjligheterna till matavfallinsamling och arbetat för ett giftfritt byggande. Bolaget har även arbetat vidare med att definiera och ställa krav på leverantörers arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv vid upphandlingar.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 120 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 112 mnkr. Budget för perioden är 117 mnkr. Förvaltningen av bolagets fastigheter fortlöper enligt plan och endast mindre förändringar gällande bolagets hyresintäkter och drift- och skötselkostnader har identifierats. Dock har bolagets skadekostnader utgjort en stor påverkan på periodens resultat. Det är främst ökade kostnader avseende skadedjurssanering och kostnader till följd av vattenskador. Stort arbete har lagts på att åtgärda skadedjur. Merkostnaderna avser såväl saneringar som kommunikativa insatser. Bolaget har fört en dialog med hyresgästerna i syfte att minska skadorna framöver. Bolagets externa kostnader för driftoptimering har sänkts efter att egen personal anställts.

Bolaget har ett ramavtal med staden som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Ramavtalet har stor påverkan på bolagets ekonomi då dessa uthyrningar berör ca 65 procent av bolagets totala area. Under 2018 kommer ramavtalet att revideras tillsammans med berörda parter. Revideringen är nödvändig då stadens behov har förändrats samt att avtalet inte är anpassat för nyproduktion. När fler permanenta förhyrningar skapas för nyanlända finns det ett

behov av att även dessa uthyrningar får bättre struktur gällande ansvar och hyra. Konsekvenserna av revideringen avseende bolagets intäkter och kostnader behöver klarläggas under arbetet med det nya ramavtalet och då fördelningen mellan ansvar, kostnader och nivå på hyra ses över.

Årets hyresförhandlingar gällande bostäder med Hyresgästföreningen genomförts genom central medling hos SABO. Bolaget har antagit medlingsbudet och inväntar Hyresgästföreningens svar. I och med detta finns det en större osäkerhet kring utvecklingen gällande bostadsintäkterna.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 341 mnkr under 2018. Det är en betydande minskning jämfört med budgeten om 400 mnkr. Anledningen till minskningen är förändrad tidplan för projekt i fastigheten Sörklippan 1, nyskapande av seniorbostäder och Dalen 20, ombyggnad av kök. Ytterligare förklaring till den lägre prognosen är de cirka 9 mnkr som erhållits i investeringsbidrag för fastigheten Köpenhamn 1. En betydande andel av budgeten avser stora projekt. För övrigt består projektportföljen av hyresgästanpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar.





Under perioden har tomträtten Bottenstocken 13 i Gröndal sålts till AB Stockholmshem till skattemässigt restvärde. Fastigheten såldes på grund av att den inte längre behövs för bolagets verksamheter och passar in bland Stockholmshems bostadsfastigheter i området. Försäljningen genererar en reavinst på 1,8 mnkr utifrån fastighetens bokförda värde. Under våren har tomträtten på fastigheten Alven 7 sålts. Fastigheten är bebyggd med en villa. Försäljningen kommer att generera en reavinst på 6,4 mnkr. Tillträde sker den 29 juni. Den privata hyresgäst som tidigare förhyrt fastigheten har avflyttat och fastigheten säljs då den inte behövs för stadens verksamheter. Vidare kommer tomträtten på fastigheten Svanholmen 1 i Vårberg att säljas under året. Fastigheten ligger inom ett exploateringsområde som ska användas för utbyggnad av bostäder.





1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Micasa Fastigheter har under perioden bidragit till målet genom att fortsätta arbetet med att ta fram tillfälliga boenden för nyanlända. Vid tomställning av lokaler ser bolaget över möjligheten att omvandla dessa till tillfälliga bostäder för nyanlända. Detta görs i dialog med SHIS och socialnämnden.

Bolaget har även deltagit i stadens arbete med utbyggnad av boende för äldre och personer med funktionsnedsättning samt deltagit i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända ensamkommande flyktingbarn med	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	66		 Bolaget deltar i stadens arbetsgrupper för att skapa fler boende för prioriterade grupper





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
flera				
 Delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp				 Bolaget deltar i bostadsbolagets gemensamma funktionshindersråd
				 Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning
				 Bolaget deltar i stadens planeringsarbete gällande utbyggnad av boende för äldre (äldreboendeplanen).












1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar




Micasa Fastigheter bidrar till målet genom att fortsätta det systematiska trygghetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Detta sker bland annat genom fortsatt arbete med trygghetsronderingar och med ett systematiskt brandskyddsarbete i bolagets fastigheter. Bolaget har under perioden sett över krisledningens checklistor och påbörjat planeringen för en krisledningsövning som kommer att ske under året.

För att öka den upplevda tillgängligheten och närvaron av Micasa i bolagets fastigheter har bolaget ett projekt med en seniorvärd i fem av bolagets större fastigheter. Seniorvärden finns på plats i fastigheterna en dag i veckan och är behjälpliga med att svara på frågor samt vägleder hyresgästen till en lösning på eventuella problem. Projektet kommer att följas upp under året.

Bolaget kommer under perioden stärka arbetet med att förebygga våld i nära relationer genom utbildningar av personal och information till hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagets affärsplaner				 Planera och genomföra CSR-aktiviteter i enlighet med bolagets verksamhetsplan. Se under målområde 1.3, 4.1, 4.3 och 4.8.
	 Ha en väl fungerande krisberedskap med			
				 Uppdatera kris- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				beredskapsplan
 Prioritera brandpreventivt arbete				 Fortsätta SBA-arbetet (systematiskt brandskyddsarbete)
				 Genomföra försäkringsbesiktningar på fastigheter enligt uppdrag från S:t Erik försäkring
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Bolaget deltar i stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram utifrån önskemål
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar	  Trygghetsindex	79		 Aktiviteter beskrivs nedan under ägardirektiv om fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet.
 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				 Revidera riktlinjer för bidrag till trivselråden



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kvinnor och män				
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				 Säkerställa trygghetsaspekten vid nyproduktion och genomförandeprojekt
				 Årliga trygghetsronderingar genomförs

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Micasa Fastigheter medverkar för närvarande i de lokala utvecklingsprogrammen i Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby, Skärholmen (Fokus Skärholmen) och Enskede-Årsta-Vantörs (Rågsved) lokala utvecklingsprogram. Inom ramen för detta arbete bidrar bolaget med erfarenhet och kunskap i de arbetsgrupper som bildats.

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

Arbetet med nyproduktion beskrivs under målområde 1.7.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  Delta i stadens arbete med att göra en översyn av organisationen för att ytterligare stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning

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

Utveckling av befintliga fastigheter

Bolaget har under perioden bedrivit ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete för att stärka tryggheten och tillgängligheten i bolagets fastigheter. Besiktningar genomförs kontinuerligt och utifrån besiktningarna sätts åtgärder in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i fastigheterna som i utemiljön.

Under perioden har bolaget arbetat med att öka säkerheten i fastigheternas skalskydd genom att installera fler elektroniska lås. Utöver det har det bland annat visuella utrymningslarm installerats i allmänna toaletter i bolagets fastigheter, ett antal dörrautomatiker har installerats i

tvättstugor, källare och i allmänna lokaler och montering av brytskydd samt förstärkning av belysning i fastigheter där det behövs. Bolagets tillgänglighetsarbete i och utanför fastigheterna beskrivs vidare under kommunfullmäktiges inriktningsmål 4.6.












Bolaget fortsätter arbetet med löpande uppföljning och uppdatering av fastigheternas planer för att säkerställa att ombyggnationer kan planeras och genomföras utifrån kartlagt behov. Bolaget har även fortsatt det löpande arbetet med att följa upp driftavtal.














Vid efterfrågan av stadsdelsförvaltningarna ser bolaget över lämpliga platser för aktivitetscenter i bolagets fastigheter. Under perioden har planering för två ytterligare aktivitetscenter genomförts. När dessa är öppnade kommer det att finnas nio aktivitetscenter i bolagets bestånd.

Nyproduktion

Utifrån stadens äldreboendeplan planerar bolaget för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden, totalt 21 stycken fram till 2040. Bolaget har fram till nu erhållit fem markanvisningar. Arbetet med dessa projekt kommer fortgå under 2018 utifrån det 2017 framtagna ramprogrammet för vård- och omsorgsboende. För det första boendet i Rinkeby bedöms detaljplanen kunna vinna laga kraft i början av hösten 2018 varefter arbetet med att handla upp en entreprenör påbörjas.

Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. Två av markanvisningarna bolaget erhållit för vård- och omsorgsboende innehåller även seniorboende. Bolaget har under 2018 ansökt om markanvisning för seniorboende på ytterligare sju platser. Samtliga platser ligger i söderort. Ytterligare en markanvisning beräknas erhållas under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drift och underhåll liksom i felanmälan och övrig service gentemot hyresgästerna.	  Produktindex		83	
	Analys Hyresgästundersökningen skickas ut under maj.			
	  Rent och snyggt		69	
	Analys Hyresgästundersökningen skickas ut under maj.			
	  Serviceindex		78	
	Analys Hyresgästundersökningen skickas ut under maj.			
	  Utemiljöindex		86	
	Analys Hyresgästundersökningen skickas ut under maj.			
				 Systematiskt trygghets- och tillgänglighetsarbete
				 Systematiskt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				underhållsarbete
				 Vidareutveckla systematisk uppföljning av felanmälan
 Aktivt bidra till uppfyllande av stadens bostadslöfte för personer över 85 år				 Bolaget ska tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån planen för utbyggnad av seniorboenden
 Aktivt verka för ökad tillgång till möteslokaler med rimliga avgifter för stadens pensionärs- och anhörighetsorganisationer				 Tillgängliggöra lokaler för stadsdelsnämndernas aktivitetscentra
 Bistå äldrenämnden i arbetet att säkerställa att ett äldreperspektiv finns med i stadsplanering med utgångspunkt i arbetet inom ramen för WHO:s nätverk för äldrevänliga städer.				 Bolaget stöttar äldrenämnden med kompetens i utformning av boendemiljöer i samband med stadsplanering
 Skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre, som målgruppen har råd att efterfråga, genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				 Bolaget arbetar i enlighet med plan för utbyggnad av seniorbostäder
				  Bidra till äldrenämndens och socialnämndens arbete att utifrån en behovsanalys, stärka kapaciteten att tillgodose behovet av stadigvarande boendeplatser för äldre personer i drogmissbruk och/eller beroende som lever i hemlöshet
				  Samverka med berörda nämnder för att på kort och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lång sikt säkerställa behovet av äldreboendeplatser inom staden

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar










För att minska energianvändningen ska Micasa Fastigheter utföra dedikerade energisparprojekt i utvalda fastigheter med hög energianvändning. Vidare ska energieffektiviserande åtgärder utföras i samband med bygg- och underhållsprojekt.








Micasa Fastigheter har genom ett mångårigt driftoptimeringsarbete gjort betydande energibesparingar. Under våren har en driftoptimerare i egen regi anställts och en till kommer att anställas efter sommaren. En strategi ska tas fram för hur driftoptimeringsarbetet ska fortlöpa. I framtagandet av strategin kommer bolagets driftentreprenör att vara involverad.

För att öka mängden egenproducerad förnybar energi planeras installation av nya två stycken nya solcellsanläggningar under 2018.



I enlighet med den nya lagen om energikartläggningar i stora företag har bolaget påbörjat arbetet med dessa kartläggningar. Kartläggningarna för 2017 är klara och kommer att utvärderas samt energiåtgärder planeras till 2019. Under 2018 kommer fyra stycken kartläggningar utföras. Vidare ska energideklarationer påbörjas under året.

Under året kommer ett större ombyggnadsprojekt att ske. I projektet har energieffektiviseringsåtgärder genomförts sedan tidigare, vilket har lett till att energianvändningen har minskat med över 30 procent.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi i befintligt bestånd och vid nyproduktion	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		0 %	 Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader  Uppföljning av köpt energi vid större ombyggnader	
	  Köpt energi (GWh)			107 GWh	
	Analys På grund av kallare vår har förbrukningen av energi ökat och bolaget ser en risk att årsmålet för köpt energi inte kommer att nås.				
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)			121,19 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		121,19 kWh/m ²	 Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		285 MWh	
	Analys På grund av förseningar med bygglov och projektstart av solpaneler kommer bolaget troligen inte nå uppsatt mål för indikatorn.			
				 Bolaget ska uppfylla energikrav enligt stadens miljöprogram vid markanvisning och nyproduktion
 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				 Ta hänsyn till risker för översvämning vid planering av nyproduktion
				 Vidta åtgärder där stor risk finns för översvämning.




2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		98 %	 Bolagets anställda ska vara informerade om bolagets transport- och resepolicy
	Analys Det finns en risk att bolaget inte når satt årsmål. Bolaget endast äger tre etanol- och biogasfordon, vilket gör att enskilda tankningar får stort utslag på indikator. Bolaget kommer under året att sälja etanol- och biogasbilarna och ersätta dessa med elbilar.			

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	 Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet
				 Vid nybyggnationer och relevanta ombyggnationer ska Stockholm stads "Dagvattenstrategi" och Stockholm Vattens "Checklista för dagvattenutredningar" beaktas.



2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel fastigheter där det finns möjlighet att samla in matavfall.		80 %	
				 Uttjänta mobiler och surfplattor, som inte är trasiga, säljs vidare enligt Stockholms stads upphandlande avtal

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Rutiner för uppläggning av projekt i Byggvarubedömningen har gjorts om och innebär att samtliga projekt nu finns med i BvB. Enligt planeringen ska utbildning hållas för interna och externa projektledare under året. För bolagets nyproduktioner tillämpas certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver. Kemikaliekrav ställs inom samtliga upphandlingar där användning av kemikalier förekommer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		80 %	 Utbildning i Byggvarubedömningen för interna och externa projektledare
	 Andel prioriterade		100 %	 Bolaget ställer











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav			kemikaliekrav vid städupphandling  Uppföljning av upphandlad entreprenör för klottersanering
				 Sprida Stadens information avseende lämnning av farligt avfall i syfte att förhindra att de slängs som hushållssopor.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Miljöbyggnadscertifieringen av kvarteret Filen på Södermalm fortgår. Ombyggnadscertifiering vid kommande projekt diskuteras. För bolagets nyproduktionsprojekt Rinkeby planeras en certifiering enligt Miljöbyggnad. Certifiering sker med målsättningen att nå totalbedömningen silver.

Obligatorisk ventilationskontroll och mätningar av radon ligger i fas med planeringen.

Fuktsäkerhet och buller styrs enligt krav för Miljöbyggnadscertifiering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,83 %	 Ombyggnaden av Kv. Filen miljöcertifieras
	  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		95,04 %	 Kontinuerliga OVK-besiktningar och radonmätningar genomförs i bolagets fastigheter.
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	 Bolaget följer gällande fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion
				 Ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller bättre vid nyproduktion samt större om- och tillbyggnader












Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Micasa Fastigheter samarbetar med arbetsmarknadsförvaltning och Jobbtorg Stockholm för att fortsätta ta emot praktikanter och personer med kommunal visstidsanställning, vilket bidrar till att fler får möjlighet till arbetslivserfarenhet.




Micasa Fastigheter kommer under perioden att ta ungdomar för sommarjobb hos bolaget och två av bolagets markentreprenörer. Totalt ska 20 sommarjobbande ungdomar tas emot under året.


















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	20 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	1	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	1 st	 Samverka med stadens verksamheter för att tillhandahålla arbetstillfällen och praktikplatser

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolaget har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler utifrån verksamheternas behov och en effektiv förvaltning av dessa. Bolaget för en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar för att skapa grund för arbetet med att säkerställa optimalt nyttjande av bolagets fastigheter. Bolaget har under perioden intensifierats samarbetet med stadsdelsförvaltningarna för att diskutera deras behov av lokaler, både dagsläget och i framtiden. Det sker i form av olika planeringsgrupper med anställda från bolaget och representanter från stadsdelsförvaltningarna.

Tidigare gemensamma ytor som inte längre används av stadsdelarna har inventeras löpande för att se i vilken utsträckning de kan konverteras till bostäder eller för andra ändamål inom bolagets uppdrag. Under året har Micasa arbetat med att planera och i vissa fall genomföra omvandling av de lokaler som sagts upp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska	  Andel administrations- och		4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
administrativa och indirekta produktionskostnader	indirekta kostnader			
 Genomföra försäljningar som stärker bolagets soliditet	  Soliditet, %		9,7	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,75 %	400 mnkr	
	Analys Det är en betydande minskning från budget. Anledningen till minskningen är förändrad tidplan för vissa projekt ett investeringsstöd som erhållits.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	51	117	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning		4 %	
 Medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar.				 Bolaget samverkar med stadsdelsförvaltningar, äldreförvaltningen och socialförvaltningen för att finna kostnadseffektiva lokallösningar.
	  Driftkostnad/kvm		527	
				 I samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera nuvarande ramavtal med staden utifrån förändrade förutsättningar att gälla senast från och med 2019

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Micasa Fastigheter bidrar till målet genom ett fortsatt arbete med jämställdhetsintegrering av bolagets verksamhet. Bolaget följer upp och analyserar könsuppdelad statistik, bland annat i hyresgästenkäten som skickas ut till direkthyresgäster och i lönestatistiken. Där oskäliga skillnader finns planerar bolaget för åtgärder.

Bolaget kommer under året stärka det förebyggande arbetet med våld i nära relationer. Micasa Fastigheter arbetar vidare med kompetensbaserad rekrytering och har rutiner för att säkerställa att ingen diskriminering sker vid rekrytering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Bolaget följer upp och analyserar könsuppdelad statistik och planerar för åtgärder där oskäliga skillnader finns
				✓ Uppdatera bolagets "Jämställdhets- och mångfaldsplan"

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

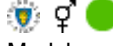




Micasa Fastigheter arbetar med att skapa en god och trivsamt arbetsplats där arbetsmiljöarbetet är en integrerad del av det dagliga arbetet. Micasa Fastigheter strävar efter en jämn fördelning mellan könen på alla positioner, erbjuder heltidsanställningar till all personal och genomför årliga lönekartläggningar som underlag till lönerevision. Genom att arbeta med individuella handlingsplaner och tydliga mål som är kopplade till de övergripande målen följs bolagets värdegrund – engagemang, nytänkande, omtanke och kunskap. Varje chef har regelbundna enskilda avstämningsmöten med respektive medarbetare där dessa frågor tas upp.

Medarbetarenkätens resultat behandlas på respektive avdelning och handlingsplaner upprättas.

Medarbetarna erbjuds bland annat friskvårdsbidrag och kompetensutveckling utifrån behov för den egna befattningen. En kompetenskartläggning har genomförts under 2017 och bolaget fortsätter analysen utifrån kartläggningen.

I förebyggande syfte finns riktlinjer om att sjuknärvaro på kontoret ska undvikas. Bolaget arbetar med att identifiera orsaker till höjd sjukfrånvaro och sätter in åtgärder för att sänka sjukfrånvaron.

Riktlinjer gällande kränkande särbehandling och sexuella trakasserier finns framtagna i bolaget och tillgängliga på bolagets intranät. Medarbetare som känner sig särbehandlade eller trakasserade uppmanas att omedelbart kontakta HR, skyddsombud eller sin chef. Bolaget har under perioden informerat anställda kring hur man ska gå tillväga om man upplever sexuella trakasserier eller kränkande särbehandling.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	80	80	
	 Index Bra arbetsgivare		83	
	 Sjukfrånvaro	3,8 %	6 %	 Bolaget kommer upprätta en plan för åtgärder utifrån analys av sjukfrånvaro
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,43 %	4,5 %	

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

Ett arbete pågår för att utveckla bolagets hållbarhetsarbete. Som ett led i detta erbjuds anställda att möjlighet att arbeta som volontär i åtta timmar per år på betald arbetstid. Bolaget håller även på att ta fram en egen uppförandekod (Code of Conduct).

Under perioden deltog bolagets kundtjänst, bostadsförvaltare och uthyrare i Boverkets utbildning *Likabehandling av romer*. Utbildningen, som leddes av en romsk utbildningsledare, syftade till att öka kunskapen om diskriminering på bostadsmarknaden ur ett romskt perspektiv.

Medarbetare på bolaget har uppmanats att ta del av Stockholms stads webbutbildning "Allas rätt" som handlar om att stärka kunskaperna för att förebygga eller motverka diskriminering. Bolaget följer upp upplevelsen av diskriminering i hyresgästenkäten som skickas ut till bolagets direkthyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra Boverkets utbildning för Likabehandling av romer
				 Kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell tillämpas

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheters byggnaders tillgänglighet beskrivs på www.micasa.se så att besökare kan avgöra vilken typ av tillgänglighet som finns i byggnaden. Micasa Fastigheter har upprättat en tillgänglighetsplan och en åtgärdsplan som baserar sig på inventering och sträcker sig över flera år. De större fastigheterna inventeras vartannat år och de mindre vart tredje år. Nu har arbetet med att inventera de större fastigheterna påbörjats och ett förvaltarområde är avklarat.

Bolaget bevakar löpande att tillgängligheten tillgodoses vid ombyggnationer för att tillgodose en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med ett tydligt skyltsystem och att trycksaker och webbplatsen uppfyller bolagets krav ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Micasa Fastigheter har under året medverkat i bostadsbolagens funktionshindersråd. Bolaget har även deltagit tillsammans med systerbolagen i samarbetsmöten kring tillgänglighetsfrågor utifrån plan- och bygglagens krav på tillgänglighet.

Bolaget har deltagit i en arbetsgrupp för revidering av Stockholm stads riktlinjer för tillgänglighet. Bolaget har även deltagit i den arbetsgrupp SIS aktualiserat som reviderar standarden SS 91 42 21 som fastställer tillgänglighetskrav i bostäder.


Vidare har arbete pågått med att åtgärda tillgänglighetsbrister enligt bolagets treåriga åtgärdsplan. Installation av visuellt utrymningslarm på allmänna toaletter har skett i bolagets fastigheter. Vidare har ett antal dörrautomatiker installerats i tvättstugor, källare och i allmänna lokaler. Två hörslingor håller på att installeras i Riddarsporren och i Bodö.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Hyresgäster och kunder påverkar sitt boende genom dialog med Micasa Fastigheter. Bolaget har genomfört möten med stadsdelarnas representanter, verksamheterna och externa hyresgäster för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll under kvartalet. Motsvarande möten har ägt rum med samma tidsintervall (två gånger per år) och innehåll med direkthyresgäster i så kallade trivselråd.

Micasa Fastigheter genomför årligen en hyresgästundersökning som riktar sig till direkthyresgäster. Synpunkter som kommer fram i hyresgästundersökning beaktas och ligger till grund för bolagets arbete med att utveckla fastigheterna.



I samarbete med stadsledningskontoret, socialförvaltningen och SHIS har Micasa Fastigheter deltagit i informationsaktiviteter kring nya boenden för nyanlända. Aktiviteterna riktar sig till boende och deras anhöriga, närboende och allmänheten.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Enligt etablerad struktur arbeta tillsammans med hyresgäster

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Inför varje upphandling har Micasa Fastigheter, utifrån stadens tillämpningsanvisningar för upphandling, tagit ställning till vilka krav som är relevanta med hänsyn till respektive upphandlings art. Micasa Fastigheter har under perioden arbetat systematiskt med att säkerställa att miljö- och energikrav ställs i bolagets upphandlingar enligt rutinbeskrivning i ISO 14001. Rutinen gäller för samtliga upphandlingar.

Micasa Fastigheters rutin för systematisk uppföljning av upphandlade avtal syftar till att en god avtalsförvaltning ska skapa förutsättningar för att bolagets inköp är korrekta, effektiva och affärsmässiga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	 Planer för systematisk uppföljning tas fram för upphandlingar med ett kontraktsvärde över 2 mnkr

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (15)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertiäl 1 2018

Stockholm Business Region

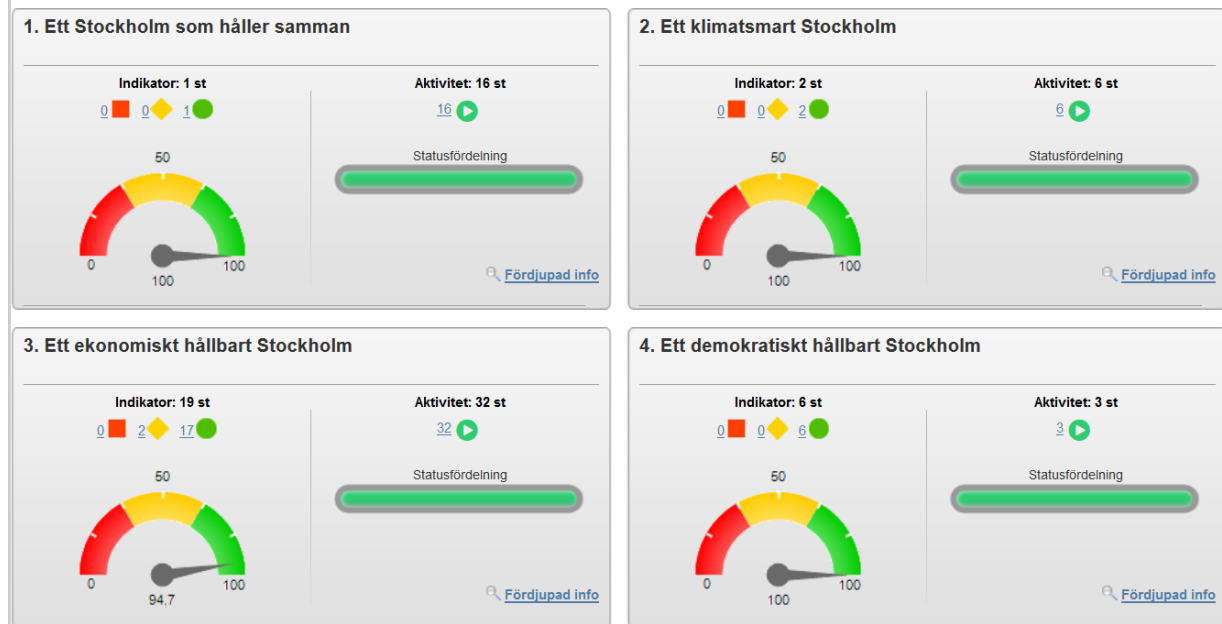
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	6
Bolagsspecifika inriktningar	6
2. Ett klimatsmart Stockholm	7
2.1 Energianvändningen är hållbar	7
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	7
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	7
Bolagsspecifika inriktningar	8
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	8
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	8
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	9
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	12
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	13
Bolagsspecifika inriktningar	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	13
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	13
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	14
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	14
Bolagsspecifika inriktningar	15

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat uppgår till 17 mnkr för perioden vilket är 7,3 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år.

Kostnaderna uppgår till 39 mnkr för perioden vilket är 1,2 högre än utfallet för motsvarande period föregående år.

Intäkterna uppgår till 60,5 mnkr för perioden vilket är 7,9 mnkr lägre än utfallet för motsvarande period föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,3 mnkr för perioden vilket är 0,3 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår prognostiseras till -5 mnkr vilket ligger i linje med ägardirektiven för året. Inom årets prognostiserade resultat ingår en utbetalning om 10 mnkr till filmfonden varav 5 mnkr finansieras genom eget kapital.

Kostnaderna för året prognostiseras till 151,9 mnkr.



Intäkterna prognostiseras för året till 146,4 mnkr.

De finansiella kostnaderna och intäkterna för året prognostiseras till 0,5 mnkr.













1. Ett Stockholm som håller samman





1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden genomföra insatser för fler stockholmare i arbete				 Samarbeta med arbetsmarknadsnämnden i syfte att få fler i arbete samt informera om de insatser som staden gör.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 CSR-strategin konkretiseras genom aktiviteter i verksamhetsplanen.	
 Främja socialt företagande genom kunskapsspridning				 Bidra till ökade kunskaper hos näringslivet om socialt företagande.	
 Främja Stockholm som en av Europas mest öppna och kreativa städer				 Positionera de kulturella och kreativa näringarna i Stockholm på den internationella arenan i syfte att stärka Stockholms varumärke.	
				 Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.	
				 Öka kännedomen om Stockholm internationellt.	
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära	  Utbildade medarbetare i ABC/HLR		10		
	Analys Inom ramen för verksamhetens satsning på utbildade medarbetare i ABC/HLR har hittills 20 medarbetare genomgått utbildningen. Årsprognosen justeras med anledning av detta till 32 jämfört med årsmålet om 10.				
					 Genomföra en översyn




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				av det systematiska brandskyddsarbetet med tillhörande checklistor.
				<p>Analys</p> <p>Under våren kommer tre brandskyddsutbildningar hållas i verksamheten varav två utbildningstillfällen är genomförda. Antal medarbetare som hittills genomgått utbildningen uppgår till 32 och ytterligare 20 medarbetare beräknas delta vid sista utbildningstillfället.</p>
				<p>▶ Utveckla SMS-tjänsten "Är du i säkerhet".</p>
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden utveckla dialogen i samverkan med näringslivet för att ta tillvara engagemang som finns för att bidra till en socialt hållbar utveckling och integration				<p>▶ Agera länk mellan arbetsmarknadsnämnden och näringslivet.</p>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				<p>▶ Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt.</p>
				<p>▶ Samarbeta med berörda stadsdelsnämnder avseende företags kontakter med staden, etableringsservice samt trygghetsskapande åtgärder.</p>
 Samarbeta med stadsdelsnämnderna och stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet				<p>▶ Samarbeta med stadsdelsnämnderna avseende lokal näringslivsdialog.</p>
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala				<p>▶ Bidra med näringslivsperspektivet i det trygghetsskapande arbetet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				



Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Utifrån gemensamma budgetuppdrag rörande lokala utvecklingsprogram och kopplat till utpekade fokusområden såsom Skärholmen har bolaget skapat ett tydligare samarbete med till exempel berörda stadsdelsnämnder och därigenom skapat gemensamma handlingsplaner. Framtagna arbetsmarknads- och tillväxtanalyser per stadsdelsområde ser bolaget som viktiga grundmaterial för dessa handlingsplaner.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturnämnden stärka förutsättningarna för stadens kulturella och kreativa näringar				 Ansvara för stadens näringslivspolitiska kontakter och insatser avseende filmbranschen.
				 Stödja företag, inom den kulturella och kreativa näringen, som önskar etablera och utveckla sig i Stockholm.

Bolagsspecifika inriktningar






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens arbete med digitalisering och sakernas internet				 Bistå med näringslivsperspektivet i genomförandet av strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad och "sakernas internet" (Internet of Things).

2. Ett klimatsmart Stockholm



2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vid stöd till evenemang arbeta aktivt med ett miljöperspektiv	 Stöd till evenemang		100 %	 Aktivt informera om miljöperspektivet vid stöd till evenemang.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna				 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		95 %	
				  I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens arbete med att				 Minska onödigt emballage.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholms kretslopp är resurseffektiva				▶ Sopsortering för vidare bearbetning.
				▶ Sortering av eventuellt farligt avfall för korrekt omhändertagande.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion













Stockholm har en hög och växande andel sysselsatta inom tjänstenäringarna (cirka 90 procent). En stor del av dessa är också kunskaps intensiva (cirka 60 procent), vilket innebär att behovet av arbetskraft med hög utbildningsnivå är stort. Bolaget verkar för att Stockholm ska bli en världsledande kunskapsregion med många högkvalitativa lärosäten och kreativa miljöer i regionen. Bolaget verkar även långsiktigt för att Stockholm ska bli ett centrum för internationellt baserad verksamhet inom forskning och utveckling. Kompetensbrist är just nu det största tillväxthindret. Det handlar inte enbart om problem i matchningen mellan arbetsgivare och arbetstagare, utan även om arbetskraftens utbildningsnivå. Tekniksektorn är ett av de områden som drabbats hårdast av den växande kompetensbristen. Bolaget fokuserar därför på talangrekrytering och de byråkratiska hinder som finns för dem som söker sig till Stockholmsregionen från andra delar av världen. Bolaget har en dialog med nationella myndigheter och aktörer kopplat till arbetstillståndsprocessen för internationella talanger.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för stadens innovationspris	 Antalet kvalificerade ansökningar.		200 st	▶ Arrangera och ansvara för Stockholms Innovationsstipendium inklusive Stockholms Accelerationsstipendium.
	Analys Utdelningen av Stockholms Innovationsstipendium 2018 kommer senareläggas och genomföras under 2019 med anledning av en pågående upphandling som syftar till att skapa en långsiktig e-tjänst i stadens e-tjänstestruktur.			
 Stärka Stockholms attraktionskraft hos internationella talanger med unik kompetens				▶ Arbeta med information till personer som bor och verkar i Stockholm under en kortare tid och som därefter kan fungera som ambassadörer för Stockholm.
				▶ Arbeta med talangrekrytering samt attrahera spetskompetens till Stockholmsregionen.
				▶ Verka för att berörda






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				myndigheter samordnar hanteringen av frågor som berör internationella talanger.



















3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Det är viktigt att bolaget fortsätter att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för befintliga företag att växa och för nya företag att starta och etablera sig i Stockholm. Samtidigt har Vision 2040 en tydlig ambition att staden och regionen ska bli mer sammanhållen och att det ska finnas goda förutsättningar för arbetsplatser och service i stadens alla delar. Bolaget har under året samarbetat med stadsdelsnämnderna och försökt att stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet. Tillsammans med arbetsmarknadsnämnden har bolaget genomfört insatser för fler Stockholmare i arbete. Stockholm har blivit en Start Up huvudstad och är nu den stad som har flest antal Unicorn bolag (d.v.s. bolag som inom tio år från start värderas till över en miljard USD) per capita utanför Silicon Valley. För att fokusera och systematisera arbetet med att ge bättre förutsättningar och bidra till ett än starkare ekosystem har bolaget, under året, arbeta vidare utifrån tidigare presenterad Start Up strategi. Arbetet med att stärka nätverk inom dessa områden kommer att fortsätta och fokus kommer att läggas på social media och digitala nätverk. I samarbete med näringslivet fortsätter arbetet med att utveckla Stockholm som besöksdestination.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra aktivt till Stockholms internationella tillgänglighet genom bland annat Connect Sweden	 Antalet nya internationella långdistansflyglinjer från Arlanda.		2 st	 Bedriva linjeutveckling med aktörer som önskar bidra till ökad internationalisering.
				 Genomföra marknadsföringsaktiviteter och delegationsresor tillsammans med partners inom Connect Sweden.
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	 Nystartade företag som får hjälp av staden	450 st	2 000 st	 Tillsammans med Start-Up Stockholm skapa förutsättningar för fler nya företag i stadens alla delar.
 Fortsätta samordna arbetet med etableringar och serverhallar				 Samordningsansvar för etablering av serverhallar i Stockholmsregionen.
 Främja utländska etableringar och investeringar i Stockholmsregionen	 Antalet internationella investeringar och etableringar i Stockholmsregionen (kvitto).		30 st	
				 Arbeta strategiskt med omvärldsbevakning för att stödja den

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				investeringsfrämjande affären för att hitta fler investeringsmöjligheter som stärker Stockholms attraktivitet.
				▶ I kontakt med de centrala förvaltningarna arbeta för en ökad internationalisering.
				▶ Informera om Startup-scenen i Stockholm i syfte att locka fler utländska investeringar.
				▶ Marknadsföra Stockholm som en affärsvänlig, innovativ stad inom utvalda fokusområden samt som en affärs- och finanshub för Norra Europa.
				▶ Proaktivt och strategiskt investeringsfrämjande inom utvalda fokusområden med syfte att driva kapital, kompetens och jobb till Stockholmsregionen.
 Förbättra förutsättningarna för näringslivet i Stockholm	 Antal nystartade företag		23 750	
	 Nöjd Kund Index (NKI) inom ramen för Stockholm Business Alliance.	70	72	▶ Verka för förbättrad näringslivsservice i det regionala partnerskapet inom Stockholm Business Alliance.
	Analys NKI för SBA (55 kommuner) ligger kvar på 70 för 2017-års ärende. På den 5-gradiga betygsskalan är det ett "högt" betyg. För de sex myndighetsområden som ingår i undersökningen har NKI ökat för fyra myndighetsområden och minskat för två. Glädjande är att bygglov, som har lägst NKI, har ökat från NKI 57 till NKI 60.			
				▶ Bidra till ökad kunskap och samverkan i besöksnäringen.
				▶ Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, berörda bolag inom staden samt arbetsmarknadsnämnden aktivt bidra till stadens arbete med etableringar av nyanlända på bostads- och arbetsmarknaden.
				▶ Förstärka Stockholms nationella och regionala roll.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Medverka i stadens stadsutveckling i syfte att skapa attraktivitet samt en klimatsmart, socialt, demokratiskt och ekonomiskt hållbar stad.</p>
				<p>▶ Samarbeta med stadens nämnder och bolag samt stödja näringslivet i stadens utvecklingsområden.</p>
				<p>▶ Samordna och utveckla stadens verksamheters bemötande av näringslivets behov, både avseende nya och befintliga företag.</p>
				<p>▶ Utveckla Stockholm som en plats för startup-bolag.</p>
<p> Ha en problemlösande och tillmötesgående inställning till företagsetablering och utveckling i Stockholm</p>	<p>  Företagens nöjdhet med bemötandet</p>	76	77	<p>▶ Samarbeta med berörda nämnder samt bolag kring etableringsservice.</p>
	<p>Analys Bemötande når NKI 76 (2017-års ärende), vilket är ett klart "högt" betyg på den 5-gradiga skalan (Högt= NKI 70-80)</p>			
<p> I samarbete med kommunstyrelsen och i samråd med stadsdelsnämnderna kartlägga möjligheterna för ökad tillväxt inom respektive stadsdels geografiska område genom en lokal näringslivsanalys</p>				<p>▶ Ha kännedom om de strategiska tillväxtbranscherna i Stockholm samt använda informationen för att bidra till att förbättra förutsättningarna för stadens företagare.</p>
				<p>▶ I större stadsutvecklingsprojekt ska bolaget verka för att näringslivets möjligheter och förutsättningar analyseras i syfte att få med ett näringslivsperspektiv i planeringsfasen.</p>
				<p>▶ Utifrån genomförd analys av strategiska tillväxtbranscher ska bolaget i dialog med berörda nämnder bidra till Stockholms fortsatta tillväxt och sysselsättning.</p>
<p> Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och start up-verksamhet med fokus på ytterstaden och att tillhandahålla</p>				<p>▶ Samarbeta med Start-Up Stockholm, och inom staden berörda bolag och förvaltningar för ökad närvaro i stadens alla delar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
tillfälliga lokaler för nyföretagarrådgivning				
 Tillhandahålla lots- och servicefunktionen gentemot företag	  Antal företag som staden har lotsat	363 st	1 800 st	
				 Bidra till att stadens service till näringslivet i ökad utsträckning digitaliseras för att underlätta att starta, driva och utveckla företag i Stockholm.
				 Stödja berörda nämnder i arbetet med att förbättra samarbetet med stadens företag kring stadens myndighetsutövning (NKI).
 Utveckla besöksdestinationen Stockholm tillsammans med näringslivet.	  Antal internationella kommersiella gästnätter.		7 %	
	  Medverka till att framtida delegatnätter inom ramen för internationella kongresser (association meetings) initieras	7 500 st	110 000 st	
				 Underlätta för valet av Stockholm.
				 Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.
 Utveckla kommunikation och skapa tydliga kontaktvägar för näringslivet, bland annat med utgångspunkt från lokala näringslivsråd	  Näringslivets nöjdhet vid kontakter med staden som myndighet	71	70	 Tillsammans med berörda nämnder och bolag skapa och tydliggöra näringslivets kontakt med staden (Gäller ej myndighetsutövning).
	  Lönesumma (dagbefolkning) i privat sektor, Stockholms stad	5,9	4	

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	23	23 st	
	  Antal tillhandahållna platser för sommarpersonal		7 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	vid SVC			
				Tillsammans med Start-Up Stockholm möjliggöra för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb.
Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	0	
Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	Antal praktiktillfällen av personer med eftergymnasial utbildning eller liknande		3 st	
	Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	0 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	Andel administrations- och indirekta kostnader		14 %	
God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	1 mnkr	
Godkänd resultatnivå	Resultat efter finansnetto(mnkr)	17	-5	

Bolagsspecifika inriktningar







4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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













Vid rekrytering ingår alltid en strävan att uppnå en jämnare fördelning mellan könen, och rekryteringsannonserna utformas så att de attraherar alla oavsett kön. Genom arbetet med

aktiva åtgärder sker ett förebyggande och främjande arbete för att motverka diskriminering och på annat sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett diskrimineringsgrund. Arbetet med aktiva åtgärder sker löpande i verksamheten och har ersatt tidigare jämställdhets- och mångfaldsplan.





Genom bl.a. Start-Up Stockholm utvecklas potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande. Tillsammans med Rättviseförmedlingen arrangerades den 6 april det första seminariet, i en serie om fyra planerade under året, på temat "Gör ditt företag mer jämställt - Hur lyckas du med din rekrytering". Vid ansökningar om stöd till evenemang inhämtas en redogörelse för hur arbetet med jämställdhetsfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget och i den övriga verksamheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Främja företagande av kvinnor med utländsk bakgrund				 Utveckla potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande.
 Vid stöd till evenemang arbeta aktivt med ett jämställdhetsperspektiv	  Stöd till evenemang		100 %	 Aktivt informera om jämställdhetsperspektivet vid stöd till evenemang.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	   Index Bra arbetsgivare		84	
	   Sjukfrånvaro	3,8 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,8 %	2 %	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på 

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (15)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Stockholm Globe Arena Fastigheter

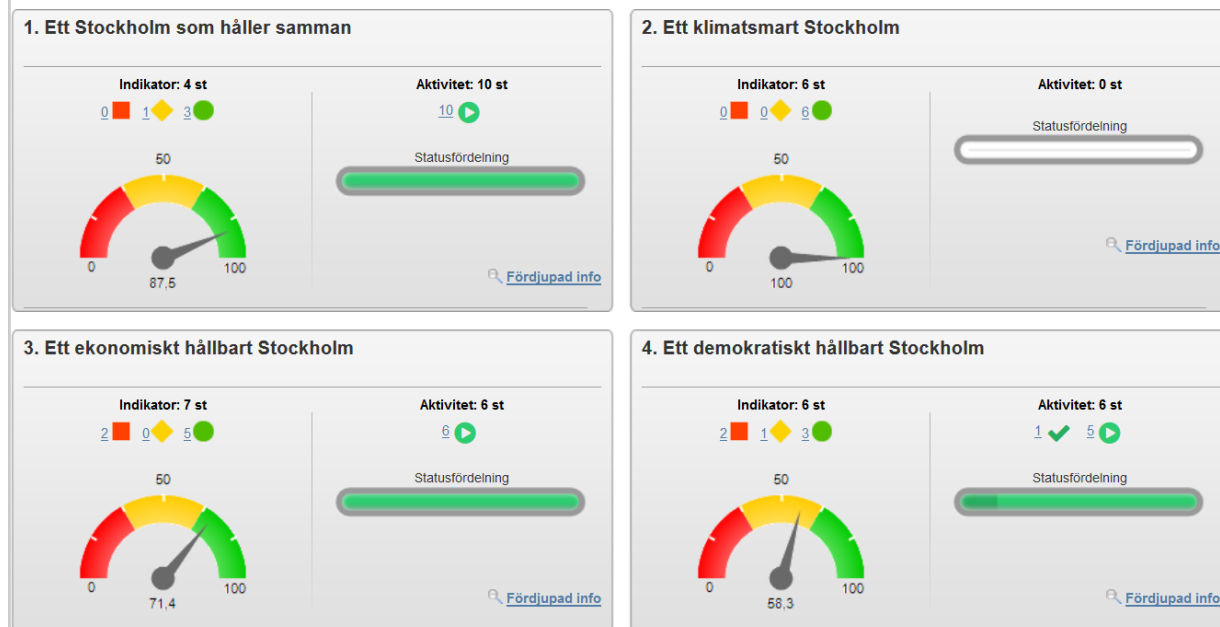
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	6
Bolagsspecifika inriktningar	7
2. Ett klimatsmart Stockholm	7
2.1 Energianvändningen är hållbar	7
2.5 Stockholms miljö är giftfri	8
Bolagsspecifika inriktningar	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	9
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	9
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	10
Bolagsspecifika inriktningar	12
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	12
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	12
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	13
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	14
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	14
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	14
Bolagsspecifika inriktningar	15

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Under 2018 fortsätter bolaget arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bolaget kommer också att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd kommer att genomföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om villkor och gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster. Detta arbete är påbörjat och målet är att alla ska ha god kunskap om gränsdragningsfrågor under 2018. En ny Fastighetschef började i bolaget april 2018 och under maj 2018 förstärks vår organisation med anställning av en controller. Dessa rekryteringar samt kommande anställningar av driftingenjörer skapar bättre möjligheter för bolaget att utvecklas till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under våren 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. Under 2018 kommer arbetet fortsätta att få till ett kvalitetssäkrat underlag. En second opinion ska genomföras för de komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas i Q1 2019.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett avtal med det vinnande konsortiet kommer att tecknas under 2018.

Ett samarbete är inlett med Stockholms hamn AB där SGA Fastigheter har fått möjlighet att hyra in personal för att driva arbetet framåt både gällande moderniseringsprojektet och utvecklingen av den norra byggrätten. Detta är ett bra sätt för ett litet bolag som SGA Fastigheter med begränsade resurser att hantera komplicerade projekt.

Under 2018 kommer förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten att behandlas vidare. Frågan drivs genom Stockholm Stadshus AB försorg.

Resultatet för tertial 1 är -35,7 mnkr.

I jämförelse med Budget helår 2018 (resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner) är resultatet i linje med förväntat resultat.

Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.







1. Ett Stockholm som håller samman








1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Då bolaget är relativt litet, sett till interna resurser, ses med fördel ett samarbete med andra mindre bolag så att våra resurser kan utnyttjas optimalt. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

2018 genomförs ett arbete med att främst se över skyltning och belysning i Globenområdet tillsammans med övriga aktörer.

Arbetet tillsammans med bland annat arenaoperatör för tryggare evenemang ger resultat. I nyligen genomförd undersökning ”fotboll utan fylla” har bland annat antalet personer som druckit alkohol samt antalet berusade på matcher minskat mellan 2015 och 2017.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Kontinuerlig uppföljning av fokusområden i CSR-strategin
				Analys Bolaget bedriver uppföljning av framtagna CSR-strategi från 2016-09-29. Prioriterade aktiviteter återfinns nedan i detta dokument där bland annat åtgärder för ett attraktivt och tryggt område finns med. Under hösten 2018 kommer arbetet med översyn CSR-strategi att ske.
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				 Handlingsplan för fastighetsutveckling
				Analys Arbetet pågår med utveckling av området. Under 2018 tas plan för bättre skyltning samt ökad belysning fram tillsammans med andra aktörer i området såsom Klöver.
				 Aktiv

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination
				Analys Arbeta pågår gällande tydligare skyltning, belysning, papperskorgar etc för Globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Även för Tolv Stockholm pågår ett arbete med att öka attraktiviteten tillsammans med aktuella aktörer. Bland annat ska entre inklusive belysning entre ses över.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Genomföra krisövning 2018
				Analys Krisövning kommer att genomföras hösten 2018 i samarbete med bland annat Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning.
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	 Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls	100 %	100 %	
	Analys Arbetet innebär att vi själva uppfyller tillgänglighetskraven samt att vi ställer kraven på våra hyresgäster att tillgänglighetsanpassa ombyggnationer			
				 Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
				Analys Bolaget är representerat i handikapprådet och driver frågor gällande våra arenor.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt				 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
				Analys Trygghetsskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Det pågår ett arbete med att säkerställa




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				visitering på alla evenemang i området tillsammans med hyresgäst och arrangörer.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Under 2018 startar detaljplanearbetet via den exploatör som bolaget tecknar markanvisningsavtal för utvecklingen av den norra byggrätten.




Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	 Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %	100 %	 Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten
	Analys Markanvisningsavtal kommer att skrivas med vinnande konsortium under 2018. Arbetet med framtagande av detaljplan är påbörjat. Vi har bemannat upp oss med inlånade resurser från Stockholms hamn AB.	Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter. En utredning pågår om konsekvenser av avyttring med hjälp av PWC.		

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

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt. En nära dialog med Stockholm Live sker för att säkerställa detta.

Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	 Arenabesök	100 %	2 000 000	 Öka antalet besökare till arenorna
	Analys I samarbete med vår hyresgäst Stockholm live analyserar vi besökssiffror. Vi betonar betydelsen av besökarantal till våra arenor. Vår bedömning är att vår hyresgäst inte kommer nå 2 000 000 besökare 2018. Vi ser att hyresgästens förmåga att locka evenemang till framför allt Tele2 Arena kan förbättras avsevärt.	Analys Ett aktivt arbete mot Stockholm live gällande beläggning och bokningar. Även en lyhördhet gällande vad som efterfrågas av en modern arena för att kunna erbjuda en attraktiv produkt.		





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Besökare Tolv Stockholm	100 %	1 400 000	 Öka antalet besökare till Tolv Stockholm
	Analys Pågående arbete med övriga aktörer gällande skyltning och belysning bedömer vi ska ge en positiv effekt på besökarantal Tolv Stockholm. En mätning av besöksantal ska genomföras 2018.			Analys Dialog och samarbete med de olika hyresgästerna är viktigt. Arbete pågår på hur entre till Tolv Stockholm kan göras mer attraktiv. Utöver detta pågår ett skylt- och belysningsarbete med andra aktörer i området som vi bedömer kommer inverka positivt på besöksiffrorna till Tolv Stockholm.
				 Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe
				Analys Beslut genomförande av projektet Modernisering Globen kommer under Q1 2019.



Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar



Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giffritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet arbetar bolaget med färdigställande av Tele2 Arena. Revision för Miljöbyggnad Guld genomfördes i slutet av 2017 och vi erhöll klassificeringen. Under 2018 ska energiledningssystemet uppdateras för en enklare användning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2,5 %	2,5 %	
	Analys Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till 2019 kommer att vi uppfylla. Energibesparingsmålet på minst 2,5% ska uppfyllas för 2018.			
 Resor inom	 Andel kollektiva resor	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arbetet ska vara hållbara	som genomförs inom Stockholms kommun			
	Analys Dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med tunnelbana eller buss.			
	 ● Köpt energi (GWh)		41 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi (3,2 GWh för perioden) med SGA Fastigheter som motpart som ingår.			
	● Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %	100 %	
	Analys Tele 2 arena klarade miljöbyggnad guld dec 2017 enligt energiverifiering. Kommande ombyggnation av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			
	 ● Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		40 MWh	
	Analys Soldriften fungerar enligt plan. T1 har soldriften producerat 7,8 MWh Årsmål om 40 MWh beräknas uppfyllas.			

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I samband med upphandlingar ställer bolaget krav på exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan. Bolaget har en upphandlingshandbok med riktlinjer från stadens program för upphandling och inköp. SGA Fastigheter följer stadens intentioner i den beslutade CSR-strategin som antogs av styrelsen under 2016. SGA Fastigheter bedriver ett arbete med att ansluta oss till kemikaliesystemet chemsoft. Detta arbete slutförs under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 ● Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier	100 %	100 %	
	Analys Alla kemikalier ska finnas registrerade i Chemsoft 2018. Arbetet är i slutskede.			
	 ● Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller		100 %	











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen och kommer under perioden att arbeta mot att ta emot antingen praktikanter via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via arbetsmarknadsförvaltningen. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Planen är att ta emot en praktikant eller visstidsanställning per år och arbetet sker tillsammans med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	6 st	
	Analys Vi ska uppnå utsatt mål med ferieplatser 2018. Planeringsarbete pågår för lämpliga uppgifter.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
	Analys Vår ambition är att tillsätta ett stockholmsjobb 2018			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	1 st	
	Analys På grund av bolagets storlek har vi inte resurser att arbetsleda både Stockholmsjobb och praktikplats som det ser ut just nu.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar






En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyra från hyresgästerna där evenemangsbolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget. Det pågår ett arbete med en grundlig genomlysning av intäkter och kostnader för 2016 och diskussion är inledd med Stockholm live gällande detta.














Under 2018 kommer såväl verksamhets- som ekonomisk granskning att genomföras av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.


Utvecklingen av räntekostnad och balansomslutning förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

Bolaget fortsätter att arbeta med att effektivisera de ekonomiadministrativa processerna. Under 2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under hösten 2018 och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn). Under 2018 sker även en utvärdering av fastighetsssystem. Tankar finns på att ersätta befintligt system med ett modernare.

Investeringarna uppgår under perioden till 11,8 mnkr per år bestående av olika typer av reinvesteringar kopplat till fastighetsunderhåll av Tele2, Globen och Hovet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta				 Bidra till utvecklingen av området kring Ericsson Globe
				Analys Arbetet pågår gällande kommande modernisering Ericsson Globe. Vidare pågår arbete med kommande stadsutvecklingsprojekt för norra byggrätten.
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	 Uppföljning resultatmätt driftsnetto	100 %	-1 Mnkr	
	Analys En ny indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftsnetto är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning för bolaget För tertial 1 uppnås ett positivt driftsnetto på 1,4 Mnkr.			
				 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbete pågår både internt och mot hyresgäst. Viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning i befintliga hyreskontrakt. Arbetet slutförs hösten 2018
				 Översyn processer fakturering
				Analys Arbete påbörjat. Ny controller på plats 180514 och då kan vi öka tempot gällande denna uppgift.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		19 %	
	Analys Vi uppnår inte uppsatt mål för procentandelen administration och indirekta kostnader. Vi hamnar på 38% för Tertial 1. Detta beror främst på att de totala operativa kostnaderna är lägre än budget, vilket leder till att de administrativa kostnaderna som andel ökar. Det är framför allt lägre underhållskostnader till följd av framflyttade åtgärder och personalbrist.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-8,57 %	35 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Utfall investeringar Tertial 1 hamnar på ca 12 Mnkr vilket är enligt plan. Prognos helår investeringar 32 Mnkr			Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe. Beslut genomförande beräknas till Q1 2019
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-35,7	-110	
	Analys Resultatet för Tertial 1 som helhet är i paritet med budgeterat. Lägre intäkter och högre räntekostnader än budgeterat men lägre kostnader drift, underhåll och personal väger upp. Prognos för Tertial 1 tar hänsyn till förändringar som vi bedömer påverkar årsresultatet.			
				  Följa upp evenemangssverksamheterna i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbete pågår. Vi behöver under 2018 utveckla vårt sätt att följa upp arenaverksamhet på ett mer effektivt sätt. Detta är en prioriterad fråga för bolaget.
				 Internkontrollplan 2018
				Analys Punkterna gällande direktupphandling och avtalsuppföljning ser vi som mest angelägna att förbättra i Internkontrollplanen. Arbete är påbörjat och fortsätter under hela 2018. Vi har varit underbemannade och inte hunnit prioritera detta. I och med tillsättandet av en ny Fastighetschef april 2018 bör arbetet kunna öka i takt.

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 kommer bolaget under perioden att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv.

Under hösten 2017 genomfördes en jämställdhetsuppföljning och tanken är att göra en ny uppföljning 2018. SGA Fastigheter kommer vidare att följa upp hyresgästernas jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler.

Kartläggningen är indelad i fyra delar:




1. Samhällsekonomiskt bidrag
2. Genomförda evenemang
3. Besökare
4. Åtgärder för ökad jämställdhet

För de tre första punkterna föreligger ett samarbete och faktainsamling från främst Stockholm Live.

Under punkt fyra finns flera av de åtgärder som genomförts i området kring arenorna för ökad trygghet och i förlängningen ökad jämställdhet.

Tillsammans med övriga aktörer i området pågår ett arbete med att förbättra skyltning och belysning för att ge en tryggare upplevelse av ett besök i området.

Under 2018 kommer en krisövning genomföras tillsammans med bland annat Stadsdelsförvaltningen för ökat medvetenhet om hur vi bör agera vid oönskade händelser.













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv.	Ja	Ja	 Utifrån årets jämställdhetskartläggning identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur fastighetsägarperspektivet
	Analys Kartläggning kommer ske i slutet av 2018	Analys Uppföljning kommer ske igen i slutet av 2018		


4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin kommer att utvecklas vidare och få fler skarpa mål under 2018. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.



Under hösten 2017 blev frågan om hur vi bemöter varandra på arbetsplatsen än mer aktuell. Vi har diskuterat frågan på våra personalmöten och kommer så även att göra under 2018. Det är nolltolerans mot kränkningar och sexuella trakasserier på SGA Fastigheter.

Resultaten från genomförd medarbetarundersökning 2018 analyseras under våren och kommer leda till aktiviteter för att utveckla bolaget. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	66	83	
	Analys Nedgången beror på att vi har haft en turbulent tid i bolaget med personalomsättning. Äntligen börjar organisationen falla på plats och resan uppåt i index är startad.			
	  Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys Två friskvårdsaktiviteter är planerade för 2018			
	   Index Bra arbetsgivare		84	 Kompetensutveckling
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			Analys Vårt mål om 5 dagars kompetensutveckling per person ligger fast. Vi märker att under Tertial 1 har vi inte kunnat prioriterat detta på grund av underbemanning.
	   Sjukfrånvaro	5,3 %	4 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys En långtidsskadad person driver upp vårt snitt. På årsbasis bör siffran förbättras som för tertial 1 hamnar på 5,33%.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,2 %	2 %	
	Analys Sjukfrånvaron under T1 är högre än förväntat (3,17%). En persons långtidsskada driver upp nyckeltalet. På helårsbasis bör vi nästan klara uppsatt mål.			

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillsammans med evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet				 Säkerhetsåtgärder Globenområdet
				Analys Ett säkerhetstänk genomsyrar verksamheten. Krisövning ska genomföras. Fysiska hinder såsom stora krukor och pollare är utplacerade.




4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

SGA Fastigheter genomför anpassning inför 25:e maj och starten av GDPR. Ambitionen är att både internt och externt ge en tydlig bild av att vi följer regelverket och lever upp till kraven i förordningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Genomföra anpassningar för GDPR
				Analys Arbete pågår tillsammans med upphandlat bolag för att säkerställa en godtagbar nivå gällande uppfyllande av GDPR per 25:e maj 2018.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2017 och detta arbete fortsätter under 2018. Vi har vidare anslutit oss till SKL Kommentus under hösten 2017 för bättre möjligheter till bra upphandlingar. Under 2018 ska detta arbete utvecklas under ledning av vår nytillträdde fastighetschef.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	80 %	90 %	 Kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen
	<p>Analys</p> <p>Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Vi är tyvärr inte klar med vår handledning i avtalsförvaltning vilket kommer ske under 2018. Däremot har arbetet med upphandling av avtal förbättrats sedan 2017. Ett flertal ramavtal har upphandlats och ett samarbete är inlett med SKL Kommentus med möjlighet att nyttja de upphandlingar och avtal som skapas där.</p>			<p>Analys</p> <p>I och med att vår nye Fastighetschef började 16:e april 2018 kan vi på ett annat sätt hantera frågan. Vi behöver bli bättre på upphandling och målet är att få till ett strukturerat sätt att hantera frågan.</p>
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				<p>Analys</p> <p>Bolaget ställer krav på socialt ansvar både vid ramupphandlingar och direktupphandlingar. Vi kommer under 2018 arbeta vidare mot ett genomförandebeslut av modernisering Globen och där kommer relevanta miljö- och sociala krav ställas.</p>

Bolagsspecifika inriktningar

Utfallsrapport Tertiäl 1 2018

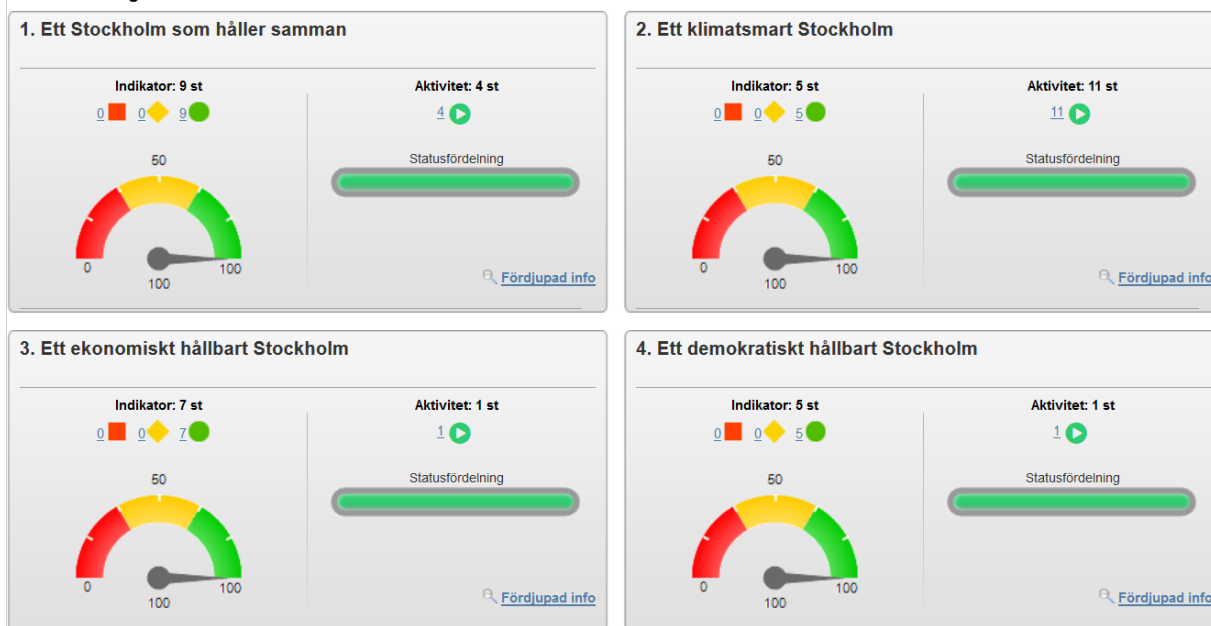
Stockholm Parkering

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
Bolagsspecifika inriktningar	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	8
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	9
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	10
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	10
2.5 Stockholms miljö är giftfri	10
Bolagsspecifika inriktningar	11
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	11
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	11
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	12
Bolagsspecifika inriktningar	12
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	12
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	12
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	13
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	13
Bolagsspecifika inriktningar	14

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1

Resultatet efter finansnetto uppgår till 54,3 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner, vilket är 13,2 mnkr högre jämfört med föregående år. Den positiva avvikelsen beror främst på högre hyres- och kontrollavgiftsintäkter.

Omsättningen uppgår till 206,0 mnkr, vilket är 10,0 mnkr högre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 91,4 mnkr och har ökat med 11,5 mnkr jämfört med samma period föregående år. De ökade hyresintäkterna beror på nya anläggningsuppdrag, ökad beläggning samt hyreshöjningar.

Intäkterna för besöksparkeringar uppgår till 93,4 mnkr, vilket är 3,3 mnkr lägre än samma period föregående år. Orsaken till de lägre intäkterna är att avtalet med Locum upphörde sista november 2017.

Intäkter från kontrollavgifter uppgår till 14,5 mnkr och är 4,2 mnkr högre än samma period föregående år, vilket främst beror på att bolaget höjde kontrollavgifterna 1 juli 2017.

Rörelsekostnaderna uppgår till 148,9 mnkr. Jämfört med samma period föregående år har kostnaderna minskat med 2,8 mnkr.

Hyreskostnaderna är 0,2 mnkr högre än samma period föregående år och uppgår till 83,5 mnkr.

Övriga driftskostnader uppgår till 34,5 mnkr, vilket är 1,5 mnkr lägre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 16,2 mnkr, vilket är 0,7 mnkr lägre jämfört med föregående år. Förklaringen till de lägre kostnaderna är att bolaget bokat bort en pensionsskuld som ej längre är aktuell.

Marknadsinformation

Utifrån stadens vision, de fyra inriktningsmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolaget frigör gatuutrymme för det växande Stockholm genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningarna optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Stockholm Parkering kvalitetsarbete har under lång tid syftat till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta arbetet ytterligare med ambition att få genomslag i all verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och önskemål från bolagets kunder, exempelvis utökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon som i sin tur medför ökad beläggning. Att kontinuerligt se över och anpassa taxor och hyror på respektive anläggning är också ett viktigt inslag.

Risker – minskade intäkter

- Under perioden 2019-2021 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då marken övergår till staden.
- Bolaget ser över de ekonomiska risker som begränsningarna av trafiken i Söderledstunneln och Slussen innebär på grund av stadens ombyggnadsprojekt. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar får direkt genomslag på bolagets resultat.
- De avtal som bolaget har med Locum gick ut under 2017, vilket innebär en betydande intäktsminskning för bolaget under 2018 och planperioden.
- Bolaget omförhandlar löpande befintliga avtal. Förlust av flera avtal kan innebära minskade intäkter för bolaget.
- Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.
- Vid en konjunkturedgång ligger många av bolagets hyror kvar på en hög nivå samtidigt som intjäningsförmågan minskar.
- Ny beskattning av förmånsbilar kan leda till lägre beläggning.
- Begränsningar för biltrafiken kan leda till lägre beläggning.
- Bolaget bygger stora anläggningar i stadens nya utvecklingsområden som delvis ska finansieras genom parkeringsköp. Anläggningarnas storlek innebär ökad exponering och finansieringsformen är en risk om övrig byggnation förskjuts.

Årsprognos

Stockholm Parkering prognostiserar ett årsbokslut med ett resultat efter finansnetto om 120,0 mnkr före dispositioner och skatt. Jämfört med budget om 95,1 mnkr är det ett ökat resultat om

24,9 mnkr. Resultatförändringen jämfört med budget och förklaras i huvudsak av ökade hyres- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre driftskostnader.

Resultatet för år 2017 uppgick till 144,1 mnkr. Resultatförsämringen jämfört med föregående år förklaras främst av förlorat avtal med Locum, minskad skadeståndsansättning AMF Gallerian och högre anläggnings- och fastighetskostnader.

De totala prognostiserade intäkterna uppgår till 586,0 mnkr, vilket är 14,0 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2017 uppgick till 599,1 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst ökade hyres- och kontrollavgiftsintäkter. De ökade hyresintäkterna beror på hyreshöjningar, högre beläggning samt tillkommande anläggningar. Den 1 juli 2017 höjde bolaget kontrollavgifterna med samma nivå som staden höjde felparkeringsavgifterna, vilket är orsaken till de ökade intäkterna avseende kontrollavgifter.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 456,0 mnkr, vilket är 9,9 mnkr lägre jämfört med budget. Rörelsekostnaderna år 2017 uppgick till 445,3 mnkr.

Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 238,8 mnkr, vilket är 0,6 mnkr högre jämfört med budget. Övriga driftskostnader beräknas uppgå till 117,1 mnkr, vilket är 10,4 mnkr lägre än budget. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 97,7 mnkr. Kostnadsminskningen jämfört med budget förklaras bland annat av att bolagets servicekostnader, exempelvis kostnader kopplade till kontokortshantering och biljettautomater, minskat samt att bolaget i budget tagit höjd för oförutsedda kostnader avseende fastighetsunderhåll.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 5,0 mnkr, vilket är i nivå med budget. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot Högalidsgaraget, Åkeshov P-hus, Brommaplan P-hus och samtliga infartsparkeringar.

Personalkostnaderna har beräknats till 53,6 mnkr vilket är 0,5 mnkr lägre än budget. Minskningen beror på en bortbokad pensionsskuld som ej längre är aktuell.

Avskrivningarna beräknas uppgå till 46,5 mnkr, vilket är 0,3 mnkr högre än budgeterat. Föregående år uppgick avskrivningarna till 45,6 mnkr.

Finansnettot beräknas uppgå till 10,0 mnkr, vilket är 1 mnkr lägre jämfört med budget. Avvikelsen avser lägre räntekostnader, vilket främst beror på en lägre checkräkningskredit årets första fyra månader än budgeterat.

Bolagets upplåning från stadens finansavdelning prognostiserar att uppgå till cirka 1 000 mnkr vid utgången av 2018. Bolagets upplåningslimit är 1 100 mnkr.

Stora projekt och investeringar

Investeringarna för året beräknas uppgå till 250,0 mnkr, varav 224,5 mnkr avser stora investeringar, vilket är i linje med budgeterad volym. De största pågående investeringsprojekten under 2018 är Tors Torn i Hagastaden, Hjorthagsgaraget, P-hus Farsta Strand och renoveringen i Slussen.















1. Ett Stockholm som håller samman




















1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar


Stockholm Parkering bidrar till ett tryggare och säkrare Stockholm genom att avlasta gatunätet och bidra till en bättre stadsmiljö. Bolagets underjordiska garage möjliggör för den frigjorda ytan att i stället användas som levande stadsmiljö. När allt fler hänvisas till att parkera i garage är det av avgörande betydelse att alla även känner sig trygga i dessa miljöer. Prioriterade trygghet- och säkerhetsfrågor för bolaget är till exempel att det ska finnas mobiltäckning i

bergrumsgarage. Det är också viktigt att systematiskt bygga bort mörka prång och ersätta dem med glaspartier och glasdörrar för att skapa transparens och ökad insyn i garagen.

Under perioden har bolaget arbetat med inriktningen att fler kunder ska använda mobiltjänsten betala-P. Förutom effektivitetsvinsterna innebär användande av betaltjänsten att fler upplever ökad trygghet då det går att utföra betalningen varsomhelst till exempel i en låst bil eller ovan mark.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för byggande och drift av cykelgarage i bolagets parkeringsgarage	  Antal cykelparkeringsplatser i bolagets parkeringsgarage.	597	566	
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagets affärsplaner				 Följa upp CSR-strategierna i bolagets avdelningsvisa verksamhetsplaner.
 Erbjuder sommarparkering i vissa av bolagets parkeringsanläggningar	  Antal anläggningar som erbjuder sommarparkering	22	22	
 Fortsätta utbyggnaden av laddningsmöjligheter i bolagets anläggningar samt se över möjligheterna att inrätta laddgator på nya ytor som arrenderas från trafiknämnden	  Antal laddstolpar i bolagets anläggningar	1 070	1 100	
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära	  Antal genomförda åtgärder inom ramen för krisberedskap och krishantering	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				
 Initiera förslag till nya parkeringsgarage för att möjliggöra en minskning av gatuparkeringarna och stödja framkomligheten i staden				 Tertialvis följa upp och rapportera bolagets investeringsplan till styrelsen.
 Kunderna ska vara nöjda med Stockholm Parkering	  Utfall nöjd kund-index.		70	
	Analys Bolaget planerar att genomföra mätningen i maj 2018.			
 Skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslöning	  Antal anläggningar med cykelparkeringsplatser	33	38	
 Tillgodose behovet av ett ökat antal parkeringsplatser för infart och utfart, bland annat genom samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner	  Antal nya anläggningar som kan nyttjas för infartsparkering.	0	2	
 Utveckla och utvärdera cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen i bolagets fastigheter	  Antal anläggningar med cykelparkeringsrätt	21	25	
 Vara aktiv i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark				 Dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
 Vidta riktade	  Antal anläggningar	10	11	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna	som uppfyller Premiumnormen.			
				 Bistå i arbetet med fastighetsnämndens översyn av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkering AB med inriktningen att dessa anläggningar för över i bolaget

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsspecifika inriktningar





2. Ett klimatsmart Stockholm









2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolaget har under flera år arbetat med att installera energisnålare belysning i egna anläggningar och medvetet initierat övergång till fler kallgarage vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i parkeringsanläggningarna.

Vid årsskiftet passerade bolaget den 1000:e laddplatsen. Laddstolparna ökar bolagets energiförbrukning men minskar utsläpp för fordonstransporter. Under perioden har ytterligare 70 laddplatser installerats. Bolagets årsprognos är 1200.

Under perioden har analysen av effekten av självkörande bilar påbörjats. Bolaget har övergripande tittat på strukturer, möjligheter och utbytt information med fordonstillverkare gällande självkörande bilar. Bolaget deltar också i ett forskningsprojekt som leds av Statens väg- och transportforskningsinstitut VTI.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Minska energianvändningen i bolagets egna garage	  Elanvändning kwh per kvadratmeter	8,9	32	 Ta fram metod för att exkludera elbilsladdningen i energiförbrukning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Slutföra klimatklivningsningarna som bolaget erhållit för laddstolpar.
	  Köpt energi (GWh)	2,1 GWh	5 GWh	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	0 MWh	0 MWh	 Bolaget flesta egna anläggningar är under jord och saknar förutsättningar för solceller på tak, vidare sker bolagets elförbrukning främst nattetid. Bolaget avser istället att införa solceller på betalningsautomater, så att elabonnent ej behöver upprättas eller kan avvecklas.  Pilotinstallation av solcellsautomater.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade



Bolaget bygger infrastruktur för att ladda elbilar, vilket ger förutsättningar för fler att skaffa miljövänliga elbilar. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till effektivare användning av bilen.

Stockholm Parkering tar samhällsansvar med att installera uthyrningsbara cykelboxar. Bolaget ansvarar även för en anläggning med endast cyklar. Bolaget har under perioden fått en ny anläggning med cykelparkering; planering pågår för ytterligare fem. Antalet anläggningar med cykelparkering är 33 och antalet cykelparkeringsplatser totalt 597. El-uttag installeras även i flera av bolagets cykelboxar för att underlätta för el-cyklar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		90 %	
				 I samarbete med  Stockholm Business Region

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar



2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Delta i stadens pilotprojekt hållbara dagvattenlösningar.
				 Tillämpa framtagna förslag i projekt P-hus Farsta Strand.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Avfall ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras och återvinningscentralerna ska bli mer tillgängliga. Det pågår en rad aktiviteter för att nå målen inom miljöområdet, inte minst för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Stockholm Parkering arbetar med sopsortering i egna verksamheter, nyproduktion och befintligt bestånd.





Under perioden har bolaget arbetat med att öka antalet papperskorgar i anläggningarna. Bolaget har gjort insatsen delvis för att det finns en önskan bland kunder, men även för att bidra till fler rena och städade garage.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stockholms kretslopp är resurseffektiva				 Följa upp bolagets avfallshantering.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Parkering använder byggvarubedömningen som tjänst för att undvika användning av farliga ämnen i bygg-, anläggnings- och fastighetsprodukter. Byggvarubedömningens urvalskriterier ligger med som skallkrav vid samtliga upphandlingar.

Bolaget har under perioden ställt krav på att samtliga upphandlingar som genomförts att miljö- och hälsofarliga ämnen inte skall ingå för att nå målet med ett giftfritt Stockholm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	 Ställa krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen ej används i upphandlade varor och tjänster.
 Ställa krav på att användningen av kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen ej används.				
 Ställa krav på miljö- och hälsofarliga ämnen ej används vid nybyggnation.				

Bolagsspecifika inriktningar







3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stadens mål är att långtidsarbetslösheten ska minska. Insatserna ställer ökade krav på bolagen att både ta emot långtidsarbetslösa, praktikanter, traineer, samt erbjuda handledning och introduktion. Stockholm Parkering fortsätter samarbetet med Arbetsmarknadsnämnden under 2018 för erbjuda platser för Stockholmsjobb (kommunala visstidsanställningar).












Stockholm Parkering har under perioden kommit överens med Arbetsmarknadsnämnden och Stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista att ta emot fem feriearbetare.

Under hösten tog bolaget emot ett flertal stockholmsjobbare som har fått arbeta som garagevärdar. Som tidigare rapporterats är projektet är mycket lyckat. Bolaget planerar att 2018 ta emot ytterligare elva stockholmsjobbare. Under perioden har tio nya stockholmsjobbare rekryterats.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	5	5 st	
	Analys Bolaget har erbjudit 5 ungdomar från Rinkeby-Kista sommarjobb.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	10	11	
 Vidareutveckla möjligheterna till	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens	0 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
	Analys Bolaget kommer under 2018 att prioritera satsningen på Stockholmsjobb.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %	6,4 %	
 Genomföra prisjusteringar när marknaden så medger				 Aktivt följa marknadsutvecklingen och genomföra prisjustering.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	250 mnkr	
	Analys Bolagets investeringar uppgår till 90,3 mnkr under tertial 1 2018.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	54,3	95,1	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beläggnings i bolagets etablerade anläggningar ska vara hög	  Den genomsnittliga beläggnings	91	89	

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholm Parkering arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser bland annat flerspråkigheten som en tillgång vid rekrytering. Många medarbetare är flerspråkiga i bolaget vilket innebär möjligheter till utökad service. Bolaget främjar jämställdhet genom att bland annat använda

kompetensbaserad intervjuteknik vid rekryteringar. Bolaget har fortsatt arbetet med att ha säkra och trygga anläggningar.

Bolaget har under perioden gjort den årliga lönekartläggningen ur ett genusperspektiv för att minimera osakliga löneskillnader. Bolaget konstaterar att inga osakliga löneskillnader förekommer.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Stockholm Parkering skapar ett hållbart arbetsliv med hälso- och friskvårdsinsatser, kompetensutveckling, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering samt fackliga samverkansavtal. Bolaget ska vara bra arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att sänka sjukskrivningstalen. Medarbetarenkätens resultat ska följas upp.

Under perioden har bolaget genomfört årets medarbetarenkät. Bolaget kan glädjande rapportera rekordhög svarsfrekvens om 97 procent och stabilt högt AMI om 82 procent. Bolaget har också lagt upp en arbetsplan för medarbetarenkäten inom de områdena med lite lägre resultat.

Arbetet med att sänka sjukfrånvaron har fortsatt. Den genomsnittliga sjukfrånvaron för perioden var 4,4 procent. Årsprognosen är 4,7 procent.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	82	80	
	 Index Bra arbetsgivare		84	
	 Sjukfrånvaro	4,4 %	4,7 %	
	Analys Bolagets sjukfrånvaro minskade kraftigt 2017 efter flera genomförda rehabiliteringsinsatser, bolaget kommer utvärdera stabiliteten i värdet under 2018.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,7 %	3,5 %	
	Analys Bolagets sjukfrånvaro minskade kraftigt 2017 efter flera genomförda rehabiliteringsinsatser, bolaget kommer utvärdera stabiliteten i värdet under 2018.			

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Parkering ställer sociala krav på leverantörer och entreprenörer samt utvecklar förutsättningarna att skapa delaktighet och mångfald. Bolaget följer stadens program för inköp och upphandling. Alla upphandlingar ska följa upphandlingslagstiftningen och genomföras affärsmässigt. Alla inköp och upphandlingar sker med utgångspunkt i grundprinciper om likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande.

Stockholm Parkering ställer krav på seriositet i form av rating på leverantörer, att leverantörer skall ha betalt skatter och avgifter. Bolaget deltar i centrala upphandlingar där nära behov av vara/tjänst finns. Därtill nyttjar bolaget enkla anbudsformulär för att underlätta för små företag att lämna anbud.

Bolaget brukar ha en särskilt sittning vid minst två tillfällen per år där avdelningscheferna följer upp att varor och tjänster är korrekt upphandlade. Under perioden har bolaget haft ett sådant möte. Överlag konstateras att avtalstroheten är hög och att rutinerna följs för direktupphandlingar. Bolaget anser att administrationen kring upphandlingar tar tid, och har därför rekryterat en upphandlare på heltid som extra stöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	90 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (12)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Stockholms Stadsteater

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

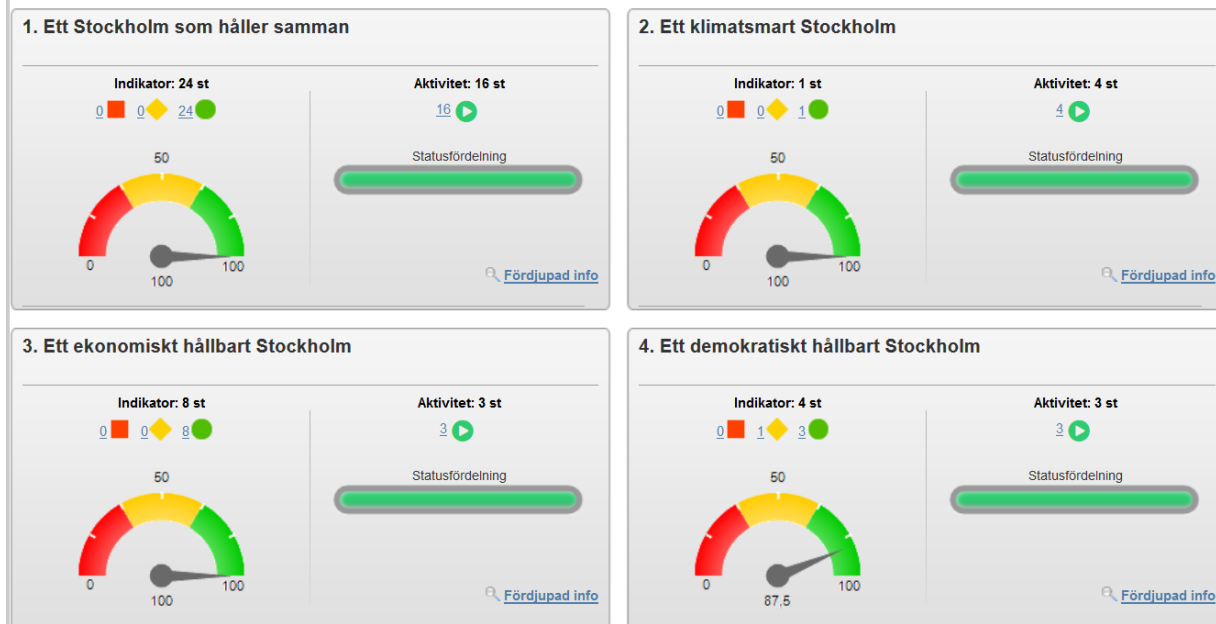
Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	3
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	5
Bolagsspecifika inriktningar	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	8
Bolagsspecifika inriktningar	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	9
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	9
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	10
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	10
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	11
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	11
Bolagsspecifika inriktningar	12

Bilagor

Bilaga 1: 1 Styrelserapport per vhet - 2018-05-08

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål









Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Kulturhuset Stadsteatern har under årets första fyra månader tagit emot 239 462 besökare (föreg. år 218 939). Biljettintäkterna för samma period har ökat med 12 mnkr, jämfört med föregående år, till 50,1 mnkr för det första tertialet. Det är huvudsakligen teaterverksamheten som står för ökningen, med föreställningen My Fair Lady som per den 30 april setts av 52 556 besökare. I helårsprognosen beräknas biljettintäkterna uppgå till 88,9 mnkr, vilket är 1,9 mnkr högre än årets budget, men 7,1 mnkr lägre än föregående års utfall. Förklaringen till de beräknat lägre intäkterna för innevarande år jämfört med 2017 är att verksamheten sakta kommer att minska ner under hösten 2018 inför utflytt ur Kulturhuset Stadsteatern den 1a januari 2019. 2017 var också ett exceptionellt år med succé siffror för såväl besökare som intäkter, där föreställningen Billy Elliott sågs av 86 tusen besökare som gav biljettintäkter på 30,5 mnkr. De totala intäkterna beräknas uppgå till 160,8 mnkr, vilket är 4,0 mnkr högre än budget, och 8,1 mnkr lägre än föregående år. De totala kostnaderna beräknas uppgå till 507,8 mnkr, varav 53,7% avser personalkostnader. De ökade intäkterna möts av ökade kostnader för framförallt upphovsrätter och produktionskostnader i årets helårsprognos. Avskrivningarna beräknas öka med 2,2 mnkr jämfört med föregående år som en följd av ökade investeringar av framförallt sceteknik och IT-relaterade strategiska investeringar. Avskrivningarna samt investeringsnivån följer budget om totalt 11 mnkr för årets investeringar.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Arbeta utifrån framtagna CSR-				Bolaget ska skapa en systematik för hållbarhetsarbete

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 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				 Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med bolagets krisplan
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Samverka med Skärholmens stadsdel i frågor som rör kultur- och konstaktiviteter riktade till barn och unga mellan 0 och 19 år samt delta i och medverka vid de aktiviteter stadsdelen arrangerar i Skärholmen tillsammans med verksamma företag, organisationer, kommunala bolag och förvaltningar. I Vällingby "Tala med" - panelsamtal med boende i ytterstadsområden om frågor som berör dom.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommis				 Genom samverkan skapa insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommis

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
onens utvärderingar				

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Kulturhuset Skärholmen arbetar i dialog med Fokus Skärholmen. Siktet är inställt på att inom ramen för den förestående och genomgripande förändringsarbetet i och utvecklingen av stadsdelen genomföra gemensamma kultur- och konstprojekt samt samverka för att nå långsiktig hållbarhet när det gäller barns och ungas tillgång till professionell konst och kultur samt eget skapande, lokalt, i stadsdelen.

Kulturhuset Skärholmen har i och med öppnandet av Skärisbiografen (i befintliga lokaler) också utvidgat samarbetet med det lokala föreningslivet och aktörer inom det fria kulturlivet i Stockholms Stad. Samverkan kring omvärldsanknutna aktiviteter, egenskapande verksamhet samt filmvisningar med kringaktiviteter är en del av Kulturhuset Skärholmens verksamhet som expanderar tydligast.



1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande













Kulturhuset Stadsteatern Vällingby har sedan invigningen våren 2016 präglats av lokal förankring, konstnärlighet och delaktighet. Verksamheten ligger mitt i Vällingby Centrum, i den unika och k-märkta byggnaden Medborgarhuset Trappan, och har ett brett utbud inom konstformer som teater, dans, musik, litteratur och samtal, här ska finnas något för alla.





























Extra fokus läggs på målgruppen ungdomar och unga vuxna, mellan 15 och 25 år. Arbetet kännetecknas av stor nyfikenhet, både på vad Västerorts unga själva skapar för konst och på vad de vill se. Vilket sedan påverkar innehållet, dvs husets aktiviteter och repertoar.






En viktig del är medskapandet, vilket tillhör uppdraget som utgör ett led i skapandet av långsiktiga relationer med främst unga västerortsborna. Aktiviteternas innehåll är i ständig förändring, allt utifrån responsen från deltagarna. Även en rad samarbeten med lokala aktörer förekommer, exempelvis HTK (Hiphop Teater Kollektivet) som har träning med fri entré med barn och ungdomar inom skådespeleri och dans, där kärleken till hiphop är den gemensamma nämnaren. Lyssnarserien Tala med, där de som är berörda – ofta minoriteter det annars samtalas *om* men sällan *med* – här formar och leder samtalet.

Utöver deltagarprojekten anordnas i Vällingby varje år 3-4 produktioner på repertoaren, varav de flesta är egenproducerade. Dessutom förekommer gästspel från Kretsteatern och Kulturhuset Stadsteatern Skärholmen – sammanlagt spelas ca 120 föreställningar per år. Verksamheten i Vällingby har också, i samarbete med medborgarhusföreningen Trappan och Vällingby bibliotek, en serie författarsamtal under namnet *Bokmåndag*. För att huset ska vara tillgängligt även utanför den schemalagda verksamheten har bl.a. Serieteket en liten filial. Ambitionen är att nå och finnas för alla och vara ett kulturhus för hela Västerort. Ingen ska ha långt till kultur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsatt vidta åtgärder för att nå				 Fortsätta ett aktivt publikarbete på Skärholmsscenen, där samverkan med det lokala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
nya grupper				föreningslivet leder till olika Community-program.	
				▶ Med etablering i även Vällingby samt turnéverksamhet med Kretsteatern i ytterstaden är Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet närvarande på många spelplatser i ytterstaden och när där ny publik	
				▶ Planering inför 2019 då verksamheten planeras att flyttas ut i såväl ytterstad som nya platser i innerstaden.	
 Fortsätta arbeta aktivt för att engagera barn och ungdom i bolagets verksamheter	 Antal scenkonstföreställningar riktade till barn och unga 0-18 år	186	500		
	 Antal scenkonstproduktioner riktade till barn och unga 0-18 år	11	30		
	 Antalet besök av barn och ungdomar till hela verksamheten	152 900	350 000		
					▶ Fortsätta tillhandahålla program inom ramen för Skapande skola
 Fortsätta arbeta för att tillgängliggöra produktionerna för personer med funktionsnedsättning	 Antal syntolkade föreställningar	1	4		
	 Antal textade föreställningar	21	45		
					▶ Fortsätta arbetet med att tillhandahålla hörhjälpmedel på alla våra scener vid Sergels torg
					▶ Fortsätta göra rullstolsplatser tillgängliga vid alla våra scener samt erbjuda fri entré för medföljande.
 Fortsätta att utveckla bolagets profilbibliotek som självklara arenor för läsfrämjande och läslust för alla åldrar	 Antal programtillfällen - alla bibliotek	298	800		
	 Antal programtillfällen i bibliotekens regi riktade till barn och unga	298	700		
	 Kretsteatern - Antal	9	9		


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckla Kretsteatern, Parkteatern samt verksamheten vid bolagens tre permanenta lokaler (Sergels torg, Skärholmen och Vällingby)	spelplatser			
	  Kretsteatern antal föreställningar/program	25	50	
	  Parkteatern - Antal föreställningar i ytterstaden		80	
	  Parkteatern - Antal spelplatser i ytterstaden		30	
	  Vällingby - Antal programtillfällen/aktiviteter, förutom scenkonst.		50	
	  Vällingby - Antal scenkonstföreställningar		60	
	  Vällingby - Antal scenkonstproduktioner		3	
 Försätta samarbetet med det fria kulturlivet och andra scenkonstitutioner, detta bland annat genom att erbjuda Kilen som gästspelscen för detta ändamål	  Antal föreställningar på Fri scen	59	80	
	  Antal produktioner på Fri scen	11	15	
 I samarbete med fastighetsnämnden säkerställa en fungerande verksamhet under den kommande upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern				 I samarbete med fastighetskontoret förbereda en renoveringsprocess av Kulturhuset och samtidigt säkra verksamheten.
 I samarbete med Stockholmshem utveckla Kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Samverka med och delta i Stockholmshems förprojektering och byggnadsplanering av nytt huvudkontor i Skärholmen. Komma med synpunkter på de lokaler som ska byggas särskilt för kulturverksamhet i Kulturhuset Stadsteaterns regi samt lämna ett första preliminärt förslag på programinnehåll i desamma.
 Kulturhuset Stadsteatern bidrar, genom ett rikt och varierat utbud, till att Stockholm blir en levande och attraktivare stad att	  Antal filmvisningar	441	800	
	  Antal konst- och designutställningar	5	4	
	  Antal programtillfällen -	29	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bo i och besöka.	Forum/Debatt			
	 ● Antal programtillfällen - Litteratur	14	30	
	● Antal programtillfällen - Musik	33	90	
	 ● Antal scenkonstföreställningar	758	1 400	
	 ● Antal scenkonstproduktioner	70	140	
				▶ Fortsätta samarbetet med SR P5- Radio Stockholm - för att tillgängliggöra radioproduktion för en publik
				▶ Fortsätta stödja Unga Klaras verksamhet för att möjliggöra ett större utbud av scenkonstföreställningar i Kulturhuset
	 ● Antal besök på stadens kulturinstitutioner per stockholmare		2,9	
	 ♀ ● Stockholmarens nöjdhet med kommunala kulturinstitutioner		81 %	
				▶ Särskilt uppmärksamma Stockholms värdskap för EuroPride 2018
				▶ Utredda de långsiktiga förutsättningarna för att etablera ytterligare en scen i ytterstaden

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 ● Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		100 %	











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Höga miljökrav formulerade i transportavtal.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ Bolaget ska under året ta fram en miljöpolicy utifrån bolagets verksamheter
				▶ I samband med arbetet med miljöpolicy inkludera riktlinjer för farligt avfall i hushållssoporna
				▶ I samband med arbetet med miljöpolicy specifikt titta på hur det avfall som uppkommer ska tas om hand resurseffektivt



















3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	5 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	2	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	5 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta säkerställa en stabil självfinansieringsgrad	 Bibehålla en hög självfinansieringsgrad	31,6	20	
	  Bibehålla höga biljettintäkter (mnkr)	50,1	87,2	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		16 %	 Analys av administrativa processer - För att optimera resursanvändningen ska en analys av de administrativa processerna genomföras
 Genomlysna utnyttjandet av de lokaler som inte är publika				 Fokus Kulturhuset från 2020 - Genomföra en genomlysning av ej publika ytor för att hitta eventuella effektiviseringsmöjligheter inför återflytt 2020
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	11 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-104,3	-363	
 Koncentrera resurserna till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten				 Analys av administrativa processer - för att optimera resursanvändningen till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Den publika verksamheten som besökare och publik möter arbetar aktivt för att spegla olika erfarenheter. Såväl genusperspektiv som antirasism med flera perspektiv är ytterst närvarande i detta arbete.

Under året har bolaget slagit ihop jämställdhets grupp och mångfaldsgrupp till en likabehandlingsgrupp. Syftet är att ha ett bredare anslag i det aktiva arbetet utifrån diskrimineringslagens olika diskrimineringsgrunder. I gruppen finns en bred verksamhetsrepresentation.

Jämställdhets och mångfaldsperspektivet är närvarande i samtliga bolagets verksamheter och aktiveras särskilt i ytterstadens verksamheter.















4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Kulturhuset Stadsteatern fortsätter att aktivt arbeta för en god arbetsmiljö, däribland en arbetsplats fri från kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier. Ett stort antal insatser har genomförts under 2017 och arbetet fortsätter med bl.a. utbildningsinsatser under 2018.



Inför den temporära utflytten från Sergels torg står arbetsmiljön högt på agendan, bl.a. vid utformandet av arbetsplatserna vid de nya platser där verksamheten kommer att bedrivas under renoveringsperioden.


De chefs- och medarbetaruppdrag som alla tillsvidareanställda har är ett viktigt verktyg för att omsätta stadens personalpolicy. Erfarenheterna från det första året med dokumenterade uppdrag kommer att tillvaratas när uppdragen justeras i det årliga medarbetarsamtalet.

Vi har inlett ett systematiskt arbete med kompetensförsörjning. Den kompetenskartläggning som snart avslutas av samtliga tillsvidareanställda, kommer att ligga till grund för analys av kompetensutvecklingsbehov och kompetensutvecklingsplaner. Under 2019 när verksamheten till följd av fastighetsrenovering är mindre omfattande kommer möjligheterna till kompetensutveckling tillvaratas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	74	75	
	Analys 2017 års AMI var 74, och vi hade arbetat för en liten höjning till 75, Resultatet blev detsamma som föregående år			
	   Index Bra arbetsgivare		80	
	   Sjukfrånvaro	4,3 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	2,1 %	1,2 %	
				 Arbetsplats fri från diskriminering - Utveckla arbetet utifrån förändringar i diskrimineringslagen
				 Långsiktig kompetensförsörjning - Ta fram en kompetensförsörjningsplan

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (21)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertial 1 2018

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

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.....	4
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	5
1. Ett Stockholm som håller samman	7
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	7
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	10
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	11
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	13
Bolagsspecifika inriktningar	14
2. Ett klimatsmart Stockholm	14
2.1 Energianvändningen är hållbar	14
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	15
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	15
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	15
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	15
Bolagsspecifika inriktningar	16
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	16
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	16
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	16
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	17
Bolagsspecifika inriktningar	18
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	18
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	18
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	18
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	19
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	20
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	20
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	21
Bolagsspecifika inriktningar	21

Bilagor

Bilaga 1: 5. Tertialrapport 1 2018

Bilaga 2: 5. Bilaga 1 RR per 180430

Bilaga 3: 5. Bilaga 2 BR per 180430

Bilaga 4: 5. Bilaga 3 Fördelning på delverksamheter

Sammanfattande kommentar

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom staben i samarbete med samtliga avdelningar.

Inledning

I tertialrapporten redovisas hur bolaget bedöms fullgöra sitt uppdrag med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget 2018. Bolagets bidrag till att uppfylla kommunfullmäktiges mål redovisas och utfallet för verksamhet och ekonomi analyseras.

Bedömningen av måluppfyllelse grundas dels på utfall och prognoser för bolagets årsmål och aktiviteter som ingår i kommunfullmäktiges budget samt på analys av hur väl insatser, utvecklingsarbete m m stämmer med de bolagets mål och ägardirektiv enligt budgeten. Rapporten omfattar inte uppföljning av bolagets egna indikatorer och aktiviteter enligt verksamhetsplanen. Bolaget återkommer med uppgifter om dessa uppföljningar i årsbokslutet.

I enlighet med stadsledningskontorets och Stadshus AB:s anvisningar redovisas bedömningar av måluppfyllelsen för hela året gällande alla mål. För årsmål som har rapporteringsperiod tertial (se respektive tabell) redovisas också utfall för perioden samt ett prognosvärde för året.

Sammanfattande analys

Bostadsförmedlingen har planenligt bidragit till uppfyllelsen av stadens inriktningsmål och mål för respektive verksamhetsområde. Målen för kommunfullmäktiges indikatorer bedöms i stort ha uppnåtts under året och de i budgeten angivna direktiven och aktiviteterna har genomförts som planerat. Den ekonomiska prognosen för helåret visar ett finansnetto om 1,6 mnkr.

Bostadsförmedlingen har inom ramen för målet *Ett Stockholm som håller samman* fortsatt arbetet med att effektivisera förmedlingen av hyreslägenheter till invånarna i staden och regionen. Insatser genomförs för att alla stockholmare ska ha kännedom om Bostadsförmedlingen och nyttan med den service som erbjuds. Tjänsterna och servicen utvecklas med utgångspunkt från de bostadssökandes och fastighetsägarnas behov och perspektiv. Det har inletts flera nya samarbeten med aktörer på bostadsmarknaden vilket har bidragit till att antalet lägenheter som inlämnats för förmedling har ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Även antalet personer som står i bostadskön ökar och är högre än någonsin tidigare. Vidare har förmedlingsverksamheten medverkat till att uppfylla målet genom att erbjuda försöks- och träningslägenheter samt lägenheter inom kategorin Bostad först till personer som har behov av dessa insatser.

Gällande målet *Ett klimatsmart Stockholm* medverkar bolaget medverkat till uppfyllelse genom att verka för energieffektivisering, resurseffektiva kretslopp och minskad miljöpåverkan. Detta har skett genom ökad digitalisering inom verksamheten samt genom internt miljöarbete såsom exempelvis källsortering av avfall och minskning av energianvändningen i lokalerna.

Vad avser målet *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm* genomför bolaget, tillsammans med koncernens bostadsbolag och andra aktörer, informationsinsatser med mera för att stärka förutsättningarna för bostadsbyggandet och för etablering av företag i staden och regionen. Bolaget arbetar också aktivt med att marknadsföra verksamheten för bostadsbolagen för att de ska använda sig av tjänsterna, trygga en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter och därigenom underlätta rörligheten på bostadsmarknaden.

Därutöver medverkar Bostadsförmedlingen också till att uppfylla målet *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*. Detta har skett genom att verksamheten eftersträvar att behandla alla kunder likvärdigt och säkerställa att diskriminering inte förekommer. Information och service anpassas så att alla kunder kan tillgodogöra sig den oavsett språk, funktionsnedsättning med

mera. Vidare planeras insatser för att öka medvetenheten inom organisationen när det gäller mänskliga rättigheter och hur konventioner och program på detta område påverkar verksamheten. I övrigt har bolaget också bidragit till att uppnå målet genom insatser gällande medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö med mera.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningar

Byggandet av bostäder i staden och regionen som helhet har varit högt i ett antal år. Nu kommer signaler om ett vikande bostadsbyggande på grund av lägre efterfrågan på ägda bostäder. Bostadsförmedlingen ser inte någon vikande efterfrågan på nybyggda hyresrätter. På helåret bedömer vi att vi får in ca 200 fler nybyggda bostäder jämfört med förra året.

Under årets första månader har Bostadsförmedlingen fått in fler bostäder i det äldre beståndet än samma period förra året. Det handlar om både effekt av nya samarbeten men också om fler bostäder från befintliga partners, både privata och kommunala bolag. I takt med att det har byggts nytt under senare år ökar bestånden hos våra bolagskunder och därmed inflödet till Bostadsförmedlingen.

Bedömningen av inflödet av nyproduktion är ca 2 800 bostäder på helåret vilket är ett par hundra fler än föregående år. Detta trots signaler om en svagare takt i bostadsbyggandet i år och nästa år vilket hänger ihop med svagare efterfrågan på bostadsrätter. Historiskt finns starka samband i Sverige mellan fallande bostadspriser och minskat byggande. Om detta även innebär ett minskat byggande även av hyresrätter påverkar det inflödet till Bostadsförmedlingen negativt framöver. Det bolaget har sett hittills är dock att flera aktörer har aviserat att de konverterar bostadsrättsprojekt till hyresrätter istället. Det kan också vara så att en avkylning av entreprenadmarknaden skapar förutsättningar för att starta stora hyresrättsprojekt.

Från Bostadsförmedlingens horisont finns inga tecken på en avtagande efterfrågan på hyresrätter. Tvärtom ökade kötiderna överlag i både det befintliga beståndet och på nyproduktion förra året.

Vad gäller bostadskön och ökningen av antalet bostadssökande har bolaget historiskt inte kunnat se något samband mellan nedgångar i efterfrågan på den ägda marknaden och ökat inflöde till bostadskön. Det man däremot ser är en tendens till längre kötider som en effekt av svagare bostadsrättsmarknad. Detta hänger sannolikt samman med att om marknaden för bostadsrätter och äganderätter anses osäker, söker många istället en hyresrätt och aktiverar därmed sin kötid i bostadskön. Fler intressenter på varje ledig bostad innebär längre snittkötider. Än så länge är det dock för tidigt att se om denna påverkan på kötiden syns i statistiken för i år.

Inflödet av personer till bostadskön har under perioden följt mönstret från tidigare år. Den sista december 2017 var antalet kunder i kön 596 171 och under 2018 väntas kön växa med ca 7,5 procent vilket skulle innebära omkring 641 000 personer i kön vid årets slut.

Tertialbokslut 1 2018

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, för perioden januari till april 2018 uppgick till 37 441 tkr, vilket är 1 290 tkr mer än motsvarande period föregående år (36 151 tkr) och 76 tkr lägre än budget. Ökningen jämfört med föregående år kan främst förklaras av nettotillväxten av kunder i bostadskön. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot och uppgår per sista april till 194 tkr (228 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första fyra månader.

Rörelsekostnaderna uppgick per tertial 1 till 36 095 tkr (31 776 tkr), varav personalkostnader utgör cirka 63% (60%). Personalkostnaderna för perioden uppgår till 22 875 tkr (18 990 tkr), vilket är en ökning med 3 885 tkr jämfört med per tertial 1 föregående år och 433 tkr jämfört med budget. Den stora skillnaden jämfört med motsvarande period 2017 beror på att vakanser på staben m fl avdelningar har tillsatts. Avvikelsen mot budget förklaras främst av upparbetad semesterlöneskuld. Utfallet för externa kostnader uppgår till 13 221 tkr (12 786 tkr), vilket är en ökning med 435 tkr jämfört med samma period 2017. Under första tertialet påverkas utfallet bl a av kostnader för utveckling av systemstöd kopplat till uppdraget att förmedla seniorlägenheter enligt särskilda förmedlingsregler.

Avskrivningar för perioden uppgår till 136 tkr, vilket är något lägre än motsvarande period föregående år (164 tkr).

Resultatet efter finansnetto per tertial 1 uppgår till 1 404 tkr (4 439 tkr).

Prognos 2018

I prognosen för 2018 beräknas intäkterna uppgå till 114 500 tkr inklusive finansiella poster, vilket innebär en ökning mot budget med 1 300 tkr och 4 400 tkr mer än utfallet för 2017 (110 100 tkr). Prognosen bygger på de mönster som kan avläsas i inbetalningsflöden, periodiseringar, samt på den bedömda utvecklingen av antalet betalande kunder i bostadskön. Prognosen för helåret 2018 vid tertial 1 är att antalet kunder i bostadskön väntas vara 641 000 st vid årets slut, vilket kan jämföras med utfallet för 2017 som var 596 171 st.

Totala kostnader i prognosen uppgår till 112 900 tkr, att jämföra med 111 600 tkr i budgeten och ett utfall på 104 113 tkr föregående år. De externa kostnaderna uppgår till 43 800 tkr i prognosen, vilket är i enlighet med budgeten. Personalkostnaderna väntas uppgå till 64 100 tkr på helåret. Det är en ökning med 900 tkr jämfört med budget och med 1 900 tkr jämfört med utfallet för 2017. Ökningen beror främst på en förstärkning av resurser på förmedlingsavdelningen till följd av ett större inflöde av lägenheter till förmedling än budgeterat. Därutöver väntas övriga personalkostnader öka något till följd av lågt budgeterade rekryteringskostnader.

Utfallet på helåret för bolagets avskrivningar på aktiverade inventarier väntas öka med 100 tkr jämfört med budget och 200 tkr jämfört med föregående år. Avvikelsen mot 2017 beror på anskaffning av möbler och inventarier i samband med flytten till nya kontorslokaler under hösten. Viss lokalutrustning i befintliga lokaler kommer samtidigt att utangeras.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret intäkter något högre än budget (+ 1 300 tkr). Kostnaderna beräknas överskrida budget med motsvarande belopp (+ 1 300 tkr). Prognosen visar på en vinst före skatt på 1 600 tkr, vilket är det samma som i budgeten för 2018.

Intäkter 2018 (tkr)				
	Budget 2018	Prognos 1 2018	Utfall T1 2018	Förändring Budget - Prognos
Köavgifter	100 000	100 900	33 000	900
Förtursintäkt	11 000	11 000	3 700	0
Kommunala bostadsbolagens interna byteskö	900	1 000	400	100
Särskilt förmedlingsuppdrag Micasa	600	800	100	200
Övrigt inkl. intäktsränta	700	800	400	100

Intäkter 2018 (tkr)				
Summa intäkter	113 200	114 500	37 600	1 300
Kostnader 2018(tkr)				
Löner och lönebikostnader	63 200	64 100	21 800	-900
Övriga personalkostnader	4 100	4 400	1 100	-300
Externa kostnader	43 800	43 800	13 200	0
Avskrivningar	500	600	100	100
Summa kostnader	111 600	112 900	36 200	-1 300
Resultat 2018(tkr)				
Resultat efter finansnetto	1 600	1 600	1 400	0

Investeringar

För 2018 planeras inköp av möbler och teknisk utrustning i samband med flytten till nya kontorslokaler i Palmfelt Center om 2 500 tkr, vilket är i enlighet med budget. Föregående år gjordes inga investeringar.

1. Ett Stockholm som håller samman

Bostadsförmedlingen fortsätter planenligt arbetet med att effektivisera förmedlingen av hyreslägenheter till de invånare i staden och regionen som valt att stå i bostadskön. Insatser genomförs för att alla stockholmare ska ha kännedom om bostadsförmedlingen och nyttan med den service som erbjuds. Tjänsterna och servicen utvecklas med utgångspunkt från de bostadssökandes och fastighetsägarnas behov och perspektiv. Bolaget arbetar aktivt med tjänsteutveckling, bland annat genom nya och smarta, digitala lösningar för kunderna vilka kombineras med lättillgängliga supporttjänster.

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bostadsförmedlingen arbetar som planerat vidare med att bidra till stadens bostadsförsörjning för sociala ändamål och därmed medverka till att skapa jämlika livschanser för stockholmarna. Här sker ett intensifierat och väl fungerande samarbete med socialförvaltningen och Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHISD) samt stadsdelsförvaltningarna gällande förturer, Bostad-först-lägenheter med mera. Antalet inkomna ansökningar om förtur har minskat i förhållande till motsvarande period ifjol och året dessförinnan.

Bostadsbristen i kombination med höga boendekostnader gör att särskilt de med låga inkomster har svårt att etablera sig i Stockholm. Det är en bild som Bostadsförmedlingen bland annat sett över tid avseende studenter och unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Med anledning av detta arbetar bolaget med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att ställa sig i bostadskön samt att hitta nya sätt att visa upp kommande nyproduktion genom sociala medier.

Bostadsförmedlingen har i samverkan med socialnämnden och Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS) ett särskilt uppdrag att etablera en modell för en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter samt genomgångsbostäder. Under året har ett utredningsarbete skett samt workshops med ett tiotal privata fastighetsägare och kontinuerliga dialoger har skett med representanter för socialnämnden, med syftet att ta fram en modell för "en väg in" för fastighetsägarnas kontakt med staden



Sammantaget bedöms att årsmålet om 500 förmedlade försöks-, tränings- och Bostad först-lägenheter kommer att uppnås. Utfallet under perioden är 159 lägenheter varav 121 försöks- och träningslägenheter, 21 SHIS och 14 Bostad först. Bolaget arbetar aktivt med att öka antalet förmedlade Bostad först-lägenheter och årsmålet om ett ökat antal jämfört med 2017 (32 st) bedöms komma att uppnås. Vidare sker planerig, och i ett välfungerande samarbete, insatser med ett nytt uppdrag om att ämna minst 100 lägenheter till SHIS för hushåll med barn i osäkra boendeförhållanden.











Bolaget arbetar aktivt med att stärka samarbetet med socialnämnden i syfte att möta det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer. Här har skett ett arbete med att tydliggöra hur riktlinjerna för förturer ska tolkas och tillämpas i dessa ärenden. Bedömningen är att förutsättningar nu har skapats för en likvärdig och rättvis bedömning av dessa ärenden. Därmed kan staden så långt det är möjligt säkerställa att förturslägenhet kan användas som en resurs till de personer i målgruppen som bäst behöver den. Vidare har dialogen mellan förturshandläggare och socialsekreterare om dessa förtursärenden utökats vilket bland annat syftar till att insatserna regelmässigt följs upp gemensamt. Därutöver har det också inletts en dialog med hyresvärdarna gällande skulder som har uppkommit i relationer som präglats av hot och våld. I dessa fall handlar det om att kunna ta hänsyn till omständigheter i varje individuellt fall.



Hittills under året har sex förtursansökningar gällande personer som drabbats av våld i nära relationer bifallits vilket motsvarar 24% av de ärenden som uppfyller de grundläggande kraven för att prövas (exempelvis att ha varit folkbokförd i Stockholm under de senaste två åren). Detta redovisas mer utförligt i ett särskilt ärende till styrelsen vid dess sammanträde 2018-05-30. Vad gäller de övriga stockholmsärendena har avslag i de flesta fall motiverats av att den enskilde bedömts ha egna resurser att klara upp sin situation, att personen i fråga har en betalningsanmärkning/skuld eller att hotbilden inte har kunnat bekräftas.

Utfallet indikerar en ökning av antalet bifallsärenden jämfört med föregående år då totalt tolv bifall gavs under hela året. Bedömningen är att andelen bifall för personer i denna målgrupp kommer att fortsätta att öka under året. Utfall för tertialperiod 1 2018 redovisas i tabellen nedan.








	"Stockholms-ärenden"	Kort boendetid/ Ej folkbokförda i Sthlm	Alla ärenden
Beslut	25	21	46
Bifall	6 (24 %)	0 (0 %)	6 (13%)
Avslag	19 (76 %)	21 (100 %)	40 (87%)

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt marknadsföra möjligheten att lämna in studentlägenheter för privata fastighetsägare/förvaltare				 Genom aktiv marknadsföring av möjligheten att lämna studentlägenheter för förmedling bibehålla ett högt antal förmedlade studentlägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra i arbetet med att förmedla minst 500 försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år	 Antal förmedlade försöks- och tränings- samt Bostad förstlägenheter via Bostadsförmedlingen (IoF)	169 st	500 st	
 Fortsätta det reguljära utvecklingsarbetet för att öka antalet försöks- och träningslägenheter	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter från privata fastighetsägare via Bostadsförmedlingen		15	
 I samarbete med socialnämnden utreda förvaltningsrutiner och användning av stadens försöks- och träningslägenheter med syfte att underlätta för privata fastighetsägare att lämna lägenheter till staden. Uppdraget ska ske i samråd med stadsdelsnämnderna				 Tillsammans med Socialförvaltningen vidareutveckla en modell för stadens kontakter och samverka med de privata fastighetsägarna, med en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter.
 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				 Föra dialog i Bostadsförmedlingens Tillämpningsråd med stadens bostadsbolag samt med Socialförvaltningen i syfte att kontinuerligt öka andelen försöks-, tränings-, och Bostad Först-lägenheter som förmedlas till Bostad Först.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och stadens bostadsbolag				 Bjuda in stadens bostadsbolag och Socialförvaltningen till samverka om oriktiga hyresförhållanden i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckla samverkan kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat genom riktade kunskapshöjande insatser kring problematiken				kunskapshöjande syfte.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingarna säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Genom dialog med bostadsbolagen och Socialförvaltningen verka för att antalet skyddade boenden för personer som utsätts för hot om våld eller våld i nära relationer ökar.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Utveckla budskap som har bäring på CSR i kommunikationen med bostadssökande/fastighetsägare m fl.
 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				 Utveckla en code of conduct som ringar in etik i CSR-arbetet och även frågor som kommer med anledning av GDPR.
 Informera om				 Öva krisberedskap
				 Bidra till utvecklingen av Kulturhusutställningen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholm som bostadsort, bostadsmarknaden i regionen, planerad och pågående nyproduktion samt stadens projekt inom ytterstadsarbetet				"Stockholmsrummet" samt informera om Stockholm som bostadsort på bolagets webb.
				▶ Lyfta fram ytterstaden i Kulturhusutställningen "Stockholmsrummet".
				▶ Löpande publicera nyheter om nyproduktion på bolagets webb

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Stockholmsregionens kommunikationssystem ger goda förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan varför regionen i stor utsträckning utgör en gemensam bostads- och arbetsmarknad. På denna marknad förmedlar Bostadsförmedlingen hyresbostäder från såväl kommunala som privata fastighetsägare i Stockholm liksom i omgivande kommuner, till nytta för både fastighetsägare och bostadssökande. Verksamheten bidrar också till och underlättar ett ökat bostadsbyggande, exempelvis genom insatser vid evakuering.

Bolaget arbetar aktivt med att utveckla samverkan och relationer med såväl stadens kommunala bostadsbolag som privata bolag och kommunala bolag från övriga kommuner. Syftet med detta är att utveckla kvalitet och tjänster med utgångspunkt från kundernas behov och önskemål.

Antal inlämnade och förmedlade lägenheter

Antalet inlämnade respektive förmedlade lägenheter fram till den sista april var 4 451 respektive 4 655 och bedömningen är att årsmålen om 12 750 respektive 12 500 kommer att överträffas. En tendens är att flera bostadsbolag som en följd av marknadsläget för bostadsrätter omvandlar pågående eller planerar att omvandla nyproduktionsprojekt om att omvandla bostadsrätter till hyresrätter. Mycket tyder på att antalet inlämnade lägenheter kommer att öka succesivt under året.

Vad gäller studentlägenheter har sammantaget 890 st förmedlats under perioden och bedömningen är att årsmålet (2 500) kommer att uppnås.

Information om bostadsmarknaden

Bolagets uppdrag att informera om bostadsmarknaden har huvudsakligen utförts inom ramen för samarbetet Stockholm Bygger och genom delaktighet i Stockholmsrummet. I det senare redovisas bland annat aktuell och kommande nyproduktion i staden. På bolagets webbsida informeras också löpande om nya bostadsprojekt. Samarbetet mellan staden och branschen om förutsättningarna för det växande Stockholm fortsätter under året med bland annat två större gemensamma event riktade till beslutsfattare inom området.

Övriga uppdrag

Bolaget för, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv i budget 2018, en dialog med Familjebostäder, Svenska Bostäder och Familjebostäder om ett gemensamt uppdrag att utveckla samverkan avseende oriktiga hyresförhållanden. Detta bland annat genom riktade,


















kunskapshöjande insatser angående denna problematik








Bostadsförmedlingens mål

Bolagets mål i verksamhetsplanen 2018 är följande:

- Att öka antalet förmedlade lägenheter
- Att ha ett högt anseende och nöjda kunder

Båda målen ovan bedöms uppnås under året. Kundnöjdheten kommer att mätas i en NKI-undersökning som genomförs under hösten.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden	  Antal förmedlade studentlägenheter	890	2 500	
	  Antal förmedlade ungdomslägenheter	484	1 000	
				 Fortsätta med riktade utskick mot alla regionens blivande 18-åringar med information om Bostadsförmedlingen.
				 Genom aktiv marknadsföring av möjligheten att lämna in lägenheter som sk ungdomslägenheter vidmakthålla en hög volym förmedlade ungdomslägenheter.
 Fortsätta arbetet med att samordna och utveckla branschsamarbetet Stockholm Bygger samt utveckla Stockholmsrummet i Kulturhuset				 Delta i styrgruppsmöten för Stockholmsrummet
				 Genomföra minst 1 dialogmöte inom ramen för Stockholm Bygger under 2018
 Fortsätta utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter	  Antal förmedlade lägenheter	4 655	12 500	
	  NKI Fastighetsägare			
				 Bredda marknaden på fastighetsägarsidan genom att aktivt söka samarbetspartners i hela regionen.
				 Utveckla relationen med fastighetsägarna genom att säkerställa kvalitet och utveckling i våra tjänster, för tydlig affärsnytta för





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetsägarnas samverkan med bostadsförmedlingen.
 Förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, dvs till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav	 Antal inlämnade lägenheter	4 451	12 750	
 Genom sin verksamhet bidra till och underlätta ett ökat bostadsbyggande, till exempel genom insatser vid evakuering				 Arbeta för ett nära samarbete med de fackförvaltningar som är verksamma i sk tidiga skeden för kommande bostadsbyggnation, för att finna utvecklingspotential.
 Vidareutveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön	 Kundnöjdhet (NKI) avseende de kunder i bostadskön som förmedlats lägenhet			
	 Kundnöjdhet (NKI) avseende de kunder i bostadskön som inte förmedlats lägenhet.			

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

Som ett led i att underlätta för äldre bostadssökande att finna en bostad som svarar mot deras behov förmedlas sedan nyåret Micacas seniorbostäder enligt särskilda regler som inte utgår från kötid i Bostadsförmedlingens kö. Därmed har de personer som upplever sig ensamma och/eller bor otillgängligt, är folkbokförda i Stockholms stad, är mellan 65 och 85 år samt kan få sin situation styrkt av primärvård eller biståndsbedömare lättare att erhålla seniorbostad än tidigare. Vad gäller personer över 85 år behövs inga intyg. Samarbetet med Micasa vad gäller detta fungerar utmärkt. Efterfrågan är stor och det har hittills under året inkommit fler ansökningar än vad det finns tillgängliga lägenheter. Här kan också nämnas att det tidigare regelverket för förmedling av trygghetsboenden i Stockholms Stad har avvecklats.

För att tillgodose äldre personers informationsbehov gällande boendefrågor genomför bolaget också riktade insatser via marknadsavdelningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med de kommunala bostadsbolagen och				 Bidra i arbetet med att ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldre tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning.
 I samarbete med Micasa behovspröva utifrån framtagna kriterier för lägenhetsfördelning av seniorbostäder				 Förmedla Micasas seniorbostäder enligt särskilda förmedlingskriterier.
 Tillhandahålla riktad information till äldre om bostadskön och olika boendeformer				 Genomföra en riktad kampanj med information till äldre om Bostadsförmedlingen och olika boendeformer för äldre

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

Bostadsförmedlingen har ett genomförandeansvar för ett flertal delmål i Stockholms stads miljöprogram för 2016-2019 och medverkar under året på flera sätt i arbetet för ökad energieffektivisering, resurseffektiva kretslopp och minskad miljöpåverkan genom minskade utsläpp av växthusgaser och annat avfall. Som exempel kan nämnas att Bostadsförmedlingen källsorterar avfall, arbetar för minskade utskrifter och ökad digitalisering samt använder rörelsestyrd belysning i kontoret. Bolaget äger inga fordon och använder inte kemikalier eller miljöfarliga ämnen i verksamheten. Vidare tillämpar bolaget, i enlighet med stadens program för upphandling och inköp med tillhörande anvisningar, miljökrav vid upphandlingar och avtalsuppföljning..

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				 Fortsätta energieffektiviseringar och minskad energianvändning

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
b Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				▶ Miljövänliga transporter i verksamheten

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
b Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				▶ Avfall som uppkommer i verksamheten ska källsorteras
				▶ Vid flytten till nytt kontor används så långt det är möjligt befintligt möblemang. Vid utträngning säljer vi eller skänker för återbruk.




2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
b Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				▶ Miljövänliga metoder och produkter ska användas vid rengöring av t ex textilier på kontoret.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
b Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				▶ Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna
				▶ Kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen får inte förekomma i verksamheten.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				 Arbeta för ett minskat antal utskrifter på kontoret och att utskrifter är i svart/vitt före färg.
				 Minska miljöpåverkan genom att minska antalet postala utskick. Fortsätta utvecklingen av e- tjänster och vidareutveckla kommunikation genom e-post, e-faktura, SMS-tjänster mm.



3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Bolaget medverkar, tillsammans med de kommunala bostadsbolagen och övriga intressenter, till en effektiv bostadsförsörjning samt till att utveckla staden i ett regionalt perspektiv. Verksamheten tillhandahåller en regional marknadsplats för hyresrätter som bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden och därmed gynnsamma villkor för företagande och ekonomisk tillväxt.

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad













Bostadsförmedlingen verkar planenligt för ökad tillgänglighet och rörlighet på bostadsmarknaden i regionen vilket gynnar företagande och ekonomisk tillväxt i staden. Detta arbete sker genom informationsinsatser om Stockholm som bostadsort och om bostadsmarknaden i regionen samt genom vidareutveckling av effektiva förmedlingstjänster för bostadssökande, stadens bostadsbolag och andra fastighetsägare.

Bolaget bidrar också som planerat till att utveckla staden genom fördjupad samverkan och kunskapsutveckling gällande stadens bostadsförsörjning. Här bidrar bolaget exempelvis med statistik och analys baserat på förmedlingsdata som är ett mycket användbart och efterfrågat beslutsunderlag för de byggande bolagen när de detaljplanerar sina projekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka till att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls som stöd till ett livskraftigt näringsliv				 Vara en dialogpartner och bidra med kunskap exempelvis gällande statistik om de bostadssökandes preferenser

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Uppgifter om antal feriejobb, praktikplatser med mera vilka erbjuds inom bolaget redovisas i tabellen nedan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	1 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	1 st	
	  Antal sommarvikarierande ungdomar/studenter		15	
	Analys Antalet sommarvikarierande ungdomar/studenter (15 st) bedöms inte komma att uppnås av skälet att bolaget inte kan erbjuda arbetsuppgifter i den omfattning som tidigare planerades.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolaget medverkar till att uppfylla målet genom att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett kostnadseffektivt sätt. Årsmålen för kommunfullmäktiges indikatorer nedan bedöms komma att uppnås.







Se analys av ekonomisk utveckling nedan.



Bostadsförmedlingens mål

Bolagets mål i verksamhetsplanen 2018 är följande:

- Att vara en kostnadseffektiv verksamhet.

Målet bedöms som helhet komma att uppnås under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		18 %	
 God budgetföljsamhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2,5 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och prognossäkerhet				
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	1,4	2	

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Bostadsförmedlingen medverkar planenligt till att uppfylla målet om demokratisk hållbarhet. Detta genom att verksamheten aktivt främjar alla stockholmars lika möjligheter till att finna en bostad. Insatser genomförs för att alla stockholmare ska känna till bolagets tjänster och vilken nytta man kan ha av den service som erbjuds.

Med syftet att öka personalens medvetenhet om mänskliga rättigheter, jämställdhet och inkludering samt hur dessa frågor påverkar verksamheten kommer utbildningsinsatser att genomföras riktade till alla medarbetare under hösten. För att skapa likvärdiga tjänster ska servicen så långt det är möjligt anpassas till varje persons behov och förutsättningar, oberoende av språk, funktionsnedsättning med mera. Vidare genomgår alla medarbetare under våren stadens webbutbildning gällande våld i nära relationer.

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

Bolaget arbetar planenligt vidare med att jämställdhetsintegrera verksamheten. För att öka medvetenheten om de jämställdhetspolitiska målen och om hur verksamheten kan bidra till en jämställd stad kommer det under hösten att genomföras utbildningsinsatser riktade till alla medarbetare. Statistik fördelad per kön ska framöver användas som utgångspunkt i analys och insatser där detta är tillämpligt.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser har under perioden genomförts inom rehabilitering och friskvård, med målsättning att minska sjukfrånvaron. Exempel på sådana insatser är hälsosamtal och ergonomigrenomgångar. Under perioden har sjukfrånvaron fortsatt att minska (utfallet är 6,9%) och årsmålet 7% bedöms komma att uppnås.

Kompetensbaserad rekrytering tillämpas inom bolaget och detta arbete har fortsatt under perioden. Vid samtliga rekryteringar ser bolaget över kravprofilen och följer en process med fokus på att få in rätt kompetens till rollen oberoende av kön, ålder och etnicitet.













Bolagets resultat gällande aktivt medskapandeindex är 75 vilket innebär att årsmålet 81 inte kommer att uppnås. Här finns det avvikelser bland annat avseende områdena styrning och medarbetarnas delaktighet och inflytande. Samtliga verksamheter ska med utgångspunkt från resultatet ta fram och genomföra handlingsplaner för det fortsatta arbetsmiljöarbetet.

Bostadsförmedlingens mål

Bolagets mål i verksamhetsplanen 2018 är följande:

- Att vara en attraktiv och hälsosam arbetsplats med medskapande medarbetare

Målet ovan bedöms som helhet uppnås under året. Med utgångspunkt från resultatet från medarbetarundersökningen ska verksamheterna ta fram handlingsplaner för det fortsatta arbetsmiljöarbetet. Det finns också generella förbättringsområden inom bolaget såsom exempelvis områdena styrning och medarbetarnas delaktighet och inflytande.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	75	81	
	<p>Analys</p> <p>AMI för 2018 har ökat till 75 jämfört med 73 under 2017. Det finns dock områden där resultatet är lägre än genomsnittet för staden, exempelvis styrning och medarbetarnas delaktighet. Samtliga verksamheter kommer att gå igenom sina resultat och med utgångspunkt från detta tas handlingsplaner fram med förslag på åtgärder vilka sedan ska genomföras och förljas upp.</p>			
	   Index Bra arbetsgivare		84	
	   Sjukfrånvaro	6,9 %	7 %	
	<p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron (12 månader rullande, maj 2017-april 2018) har sjunkit till 6,9%, att jämföra med 7,9% vid bokslutet 2017. För att få ned frånvaron ytterligare genomförs förebyggande friskvårdsarbete och rehabiliteringsinsatser.</p>			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,3 %	3 %	

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

Bostadsförmedlingen bidrar enligt planeringen till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål genom att främja alla stockholmars lika möjligheter att finna en bostad. Med syftet att öka personalens medvetenhet om mänskliga rättigheter, jämställdhet och inkludering samt hur dessa frågor påverkar verksamheten kommer utbildningsinsatser att genomföras riktade till alla medarbetare under hösten. Här kommer bland annat de nationella konventionerna som Sverige har anslutit sig till samt stadens nya program och ägardirektiv på området att gås igenom.

För att säkerställa likvärdiga tjänster för de bostadssökande arbetar bolaget med att anpassa servicen så att den kan anpassas till varje persons behov, oberoende av funktionsnedsättning, språk med mera. Diskriminering på grund av etnisk bakgrund, sexuell läggning eller könsidentitet, ålder osv får inte förekomma. Bostadsförmedlingen har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder kan få en god service på ett annat språk än svenska. I rekryteringsförfarandet ska det mångkulturella samhället återspeglas i största möjliga mån.



Utbildningsinsatserna för medarbetarna som omnämns ovan omfattar även stadens program för barnets rättigheter och barnperspektivet, mål 4.4 i stadens budget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta samverka med rådet för mänskliga rättigheter för att stärka arbetet mot diskriminering och motverka en etniskt- och könssegregerad bostadsförmedling				 Förmedla lägenheter i ett transparent och rättssäkert kösystem

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

Bolaget har planenligt etablerat ett väl fungerande samarbete med socialförvaltningen med syftet att möta det behov av boende som kan uppstå för personer som utsätts för hot och våld i nära relationer. Detta har resulterat i att formerna för att ta fram underlag (intygsskrivning) och bedöma dessa ärenden har tydliggjort så att förturslägenheterna blir en resurs för de personer till del som bäst behöver dem. Vidare har ett gemensamt sätt att handlägga och följa upp dessa ärenden inom staden etablerats.

För att öka kunskapen om kvinnors utsatthet för våld i nära relationer och hur detta påverkar bolagets verksamhet genomgår samtliga medarbetare stadens webbutbildning på området under våren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka samarbetet med socialnämnden i syfte att möta det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Intensifiera samarbetet och informationsutbytet mellan Bostadsförmedlingen, Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna rörande de behov som uppkommer för personer som utsätts för hot om våld eller våld i nära relationer.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bostadsförmedlingen arbetar i enlighet med verksamhetsplanen vidare med att bidra till en tillgängligare stad för alla. Här genomförs insatser göras för att göra verksamheten känd av grupper som annars inte nås samt skapa intresse för den service som erbjuds.



Bolaget eftersträvar att vidareutveckla information och tjänster så att tillgängligheten till det ordinarie bostadsbeståndet i högre grad kan matchas och stämma med enskilda personers behov. Detta särskilt vad gäller äldre och personer med funktionsnedsättning som har specifika behov när det gäller tillgänglighet.

För att göra servicen tillgänglig för alla stockholmare tillhandahålls information på sju språk i kundmottagningen samt på ytterligare några språk på webbplatsen. En särskild vägledning har tagits fram för nyanlända och finns tryckt på flera språk, vilken är mer detaljerad kring hur Bostadsförmedlingens tjänst fungerar. Vidare medverkar bolaget till att öka tillgängligheten genom att kommunicera enkelt och tydligt och använda klarspråk. Därutöver görs även

ansträngningar för att göra webbplatsen mer tillgänglig även ur ett tekniskt perspektiv. Här ska också nämnas att bolagets kommunikatörer genomgår stadens utbildning i inkluderande kommunikation.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget arbetar som planerat med inköp och upphandling i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv om stadens nya inköpsorganisation.

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (9)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Stokab

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
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
Bolagsspecifika inriktningar	5
2. Ett klimatsmart Stockholm	5
2.1 Energianvändningen är hållbar	5
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	5
2.5 Stockholms miljö är giftfri	5
Bolagsspecifika inriktningar	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	6
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	6
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	7
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	7
Bolagsspecifika inriktningar	8
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	8
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	8
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	8
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	9
Bolagsspecifika inriktningar	9

Sammanfattande kommentar

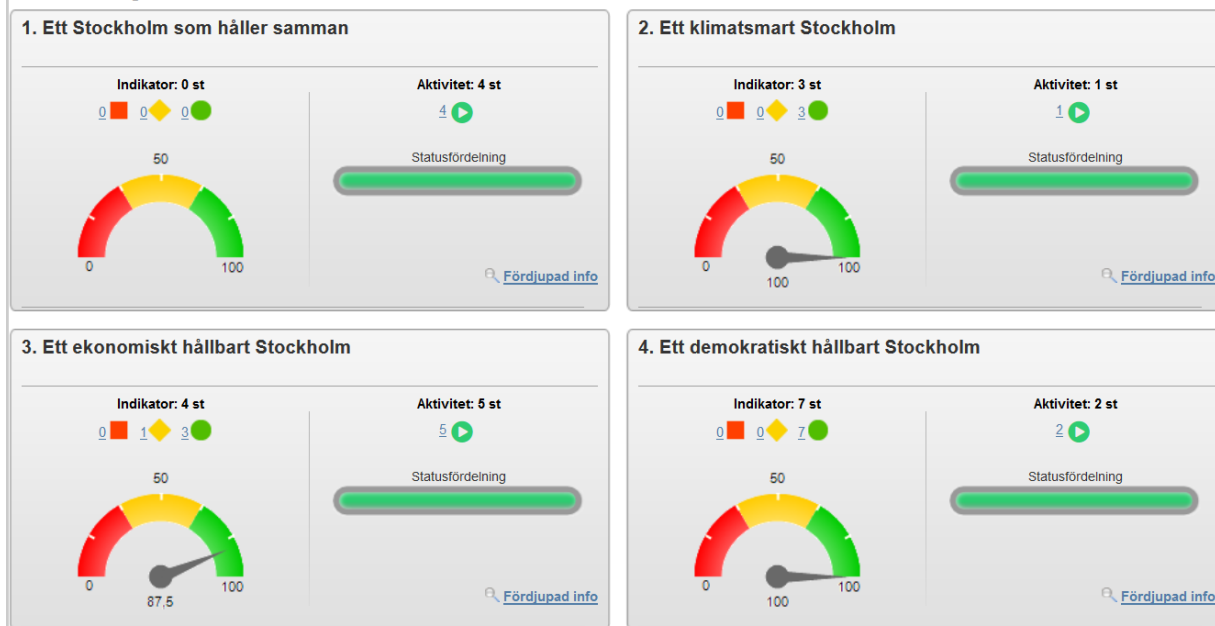
Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten har genomförts i huvudsak enligt plan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 90 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget och 8 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 276 mnkr vilket är 12 mnkr högre än budget och 14 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög ordergång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2017 får full intäktseffekt under 2018.









Rörelsens kostnader uppgår till 184 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 6 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ökade intäcksrelaterade kostnader. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ökade intäcksrelaterade kostnader och ökade nätrelaterade kostnader.

Finansnettot uppgår till -2 mnkr vilket är 1 mkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en lägre snittränta.

Investeringarna uppgår till 33 mnkr vilket är 21 mnkr lägre än budget och 14 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras i huvudsak av periodiseringseffekter. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av säkerhetshöjande åtgärder och nätförstärkningar.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet
 Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden				 Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastruktur till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden
 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				 Säkerställa en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt nära samverkan kring krishantering inom stadens organisation och externa aktörer
				  Genomföra en omlokalisering av huvudkontoret till Söderstaden

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen



Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm


2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom ett utbyggt fibernät säkerställa förutsättningarna för stadens och näringslivets digitaliseringsarbete och därigenom möjliggöra klimatsmarta lösningar	 Antal levererade fiberförbindelser efter ny- och merförsäljning		2 700	
	 Köpt energi (GWh)		7,5 GWh	
	Analys Av köpt energi utgör 97% verksamhetsel, dvs kundernas elförbrukning, resterande del utgör egen förbrukning			

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende		100 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	Analys I de entreprenader där den är tillämplig, dvs 100%.			

Bolagsspecifika inriktningar





3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stokab jobbar, med utgångspunkt i bolagets hållbarhetsredovisning, mot en långsiktigt hållbar utveckling för Stockholms stad. Ekonomin utgör en del av hållbarhetsredovisningen där Stokabs infrastruktur skapar en förutsättning för långsiktigt hållbara företagsetableringar inom Stockholms stad bland annat genom ett möjligt minskat resande.

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att i samarbete med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges "Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad"				 Tillsammans med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt nät	 Ny- och merförsäljning, ordervärde mnkr		250	
 Utveckla bolagets processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till kunderna				 Utveckla bolagets processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till kunderna

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva





Som ett led i att minska ungdomsarbetslösheten erbjuder Stokab ungdomar möjlighet till sommarjobb och vikariat.



I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Stokabs resultat är också beroende av entreprenörernas prestationer. I syfte att på lång sikt säkra tillgång till kompetenta och rätt utbildade fibertekniker har Stokab ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping

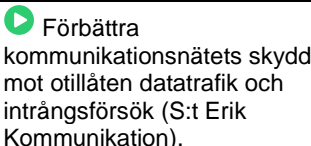
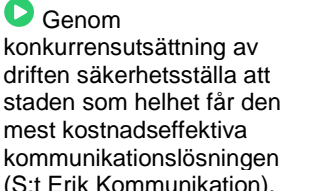
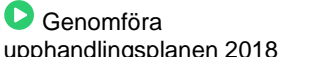
Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb			
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys Om indikationerna utifrån säkerhetsanalysen är tillämpliga på Stokab har bolaget som ambition att kunna rapportera målen för indikationerna till tertial 2 2018.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar		1	
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys Om indikationerna utifrån säkerhetsanalysen är tillämpliga på Stokab har bolaget som ambition att kunna rapportera målen för indikationerna till tertial 2 2018.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys Om indikationerna utifrån säkerhetsanalysen är tillämpliga på Stokab har bolaget som ambition att kunna rapportera målen för indikationerna till tertial 2 2018.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader		9,1 %	
	Analys Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	7,5 %	200 mnkr	
	Analys Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	volym kundbeställningar			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	90	230	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				
				
				

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Det sker löpande kartläggning och analys av jämlikhetsdata. Denna information beaktas vid tjänstetillsättning. Rekryteringsprocessen utformas så att bolaget attraherar både män och kvinnor. Personalansvariga chefer utbildas kontinuerligt inom jämställds- och mångfaldsfrågor. Lönekartläggning är genomförd och analys utifrån jämställdhet har skett inför årets lönerevision.




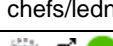
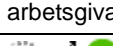
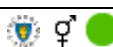

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Som en del i det förebyggande arbetet kommer arbetsmiljöutbildning genomföras om social och organisatorisk arbetsmiljö (2015:4) för personalansvariga chefer. Stokabs medarbetarundersökning har analyserats utifrån sociala förhållanden på arbetsplatsen.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktig strategisk som operativ strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.



Inför kommande omlokalisering har arbetsgrupper startat med syfte att engagera medarbetarna i planeringen av de nya lokalerna samt även skapa delaktighet avseende den fysiska och sociala miljön i de nya lokalerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	85	81	
	 Andel kvinnliga medarbetare		36 %	
	 Andel kvinnliga medarbetare i chefs/ledningsbefattning		43 %	
	 Index Bra arbetsgivare		84	
	 Sjukfrånvaro	3,4 %	4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,1 %	4 %	
				 Tillgänglighet till och i kontorslokalerna. Riskbedömning vid den årliga skyddsronden.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stokab ställer miljökrav kopplat till respektive upphandling där så är lämpligt. Beträffande entreprenadupphandlingar ingår i avtalshandlingarna de gemensamma miljökraven som är överenskomna mellan Göteborgs, Malmös och Stockholms Stad samt Trafikverket.

Avtalsuppföljning sker generellt i s.k. kategoriteam. Beträffande entreprenadarbeten sker den systematiska avtalsuppföljningen på de byggmöten som regelbundet genomförs.

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

Bolagsspecifika inriktningar

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

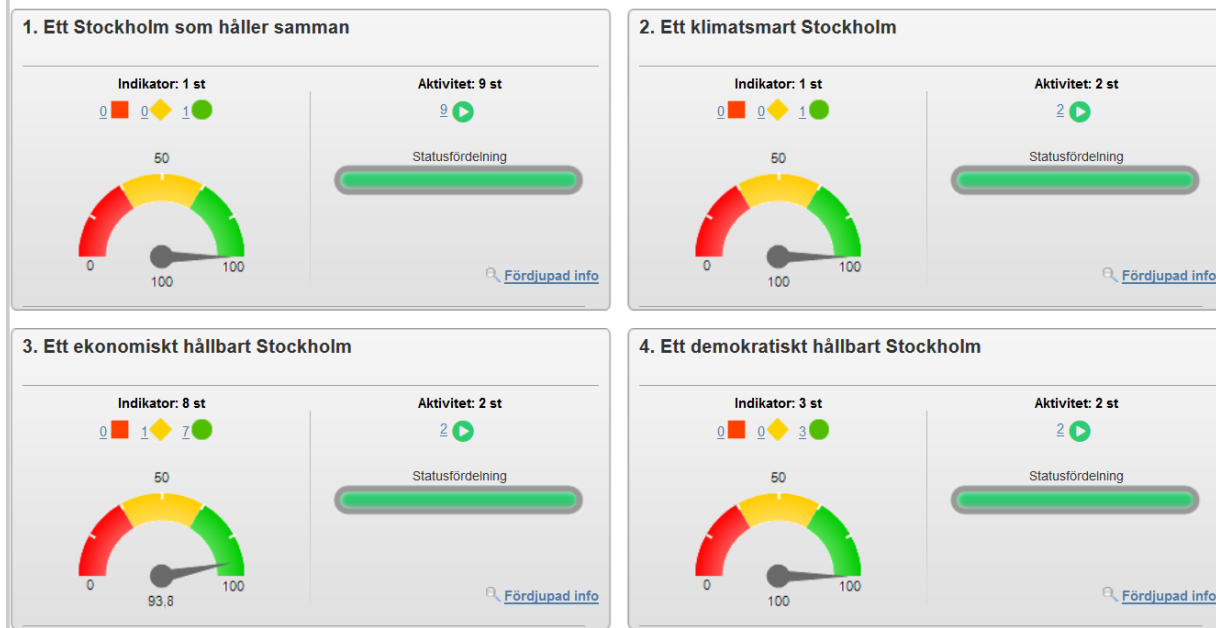
S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	5
Bolagsspecifika inriktningar	6
2. Ett klimatsmart Stockholm	6
2.1 Energianvändningen är hållbar	6
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	6
Bolagsspecifika inriktningar	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	6
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	7
Bolagsspecifika inriktningar	8
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	8
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	8
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	8
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	8
Bolagsspecifika inriktningar	8

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2018-04-30 uppgick till 24 mnkr. Helårsprognosen, exklusive realisationsvinst, beräknas till 34, vilket kan jämföras med budget om 34 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 34 mnkr. Realisationsvinsten beräknas uppgå till 2,3 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 41 mnkr, och prognostiseras uppgå till 113 mnkr för helåret. Avvikelse mot helårsbudget (100 mnkr) är främst hänförlig till en tidsmässig förskjutning av hyresgästpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center från 2017.

Omsättningen för perioden uppgick till 94 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2018 beräknas uppgå till 298 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen ligger i nivå med vår helårsbudget om 299 mnkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 222 mnkr för helåret. Jämfört med helårsprognosen om 223 mnkr föreligger inga större avvikelser. Vi prognostiserar något lägre rörelsekostnader samt något högre avskrivningar jämfört med budget.











Per 30 april 2018 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 584 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -42,2 mnkr, vilket kan jämföras med budgeterade -42,0 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S.t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Under 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda, som innebär att bolaget förvärvar en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Frånträde av marken förväntas ske under andra tertiet 2018. Tillträde till tomträtten planeras ske 2020. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. Bytesaffären är bl a villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, vilket erhöles under 2017, samt erhållande av bygglov.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				<p> Arbetar aktivt med säkerheten i fastigheterna.</p> <p> Bolaget bistår i möjligaste mån staden vid behov av tillfälliga lokaler, studentboenden och akuta boenden.</p>
 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				<p> Säkerställer att krishanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt.</p>
 Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet av Söderstaden	<p> Antal möten med berörda aktörer.</p>		6	<p> Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, Norra Djurgårdsstaden</p>
 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				<p> Säkerställer att antidiskrimineringsklausulen ingår i upphandlade avtal.</p>









Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

S:t Erik Markutveckling äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivs eller genomgå genomgripande ombyggnad. Fastigheterna har förvärvats under den senaste 10-årsperioden, dvs bolaget har relativt nyligen förvärvat fastigheterna.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga för bolaget. Arbete med brandskydd är en särskilt prioriterad, och vid alla förvärv är just brandskyddet den första utredning och åtgärder som vidtas. Samtliga myndighetskrav som brand, el, OVK, arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

Bolaget kommer under året att fortsätta rusta upp parken nedanför Stockholm Vatten och Avfalls huvudkontor mot vattnet i Ulvsunda, i syfte att göra den mer tillgänglig och trygg för fastighetens hyresgäster och långsiktigt även för allmänheten.




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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella				 Utöka samarbetet med exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret
 I samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov				 Bolaget ska pröva förslag till eventuella fastighetsförvärv, företrädesvis i relevanta stadsutvecklingsområden.
 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
 Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt				 Vid eventuella vakanser i bolagets lokaler ska möjlighet till studentbostäder och/eller annan användning prövas.


Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska				 Energibesparande åtgärder, exempelvis värmeåtervinning.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		165 kWh/m ²	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
RIK Resurseffektiv avfallssortering i fastighetsbeståndet.				 Utreda förutsättningar för resurseffektiv avfallshantering.




Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm










3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget kommer erbjuda kortare obetald praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet och erbjuda två ungdomar feriearbete varje år. Förvaltningsbolaget ska dessutom föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb		2 st	 Ta emot feriearbetare.
 Ta fram	  Antal tillhandahållna	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	platser för kommunala visstidsanställningar			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	 Extern förvaltare ska enligt kontrakt föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader		7 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	13 %	100 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	24	34	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning		4,1 %	
	 Driftkostnad/kvm		510	

Bolagsspecifika inriktningar







4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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





Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget har, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt samarbetat med externt anlitate entreprenörer i dessa frågor.

För varje fastighetsbolag är hyresgästerna centrala och den viktiga kunden. Detta gäller naturligtvis även för S:t Erik Markutveckling, och bolaget strävar efter att ha nöjda hyresgäster. När synpunkter på kvaliteten i förvaltningen inkommer säkerställer bolaget att synpunkter från män och kvinnor behandlas likvärdigt.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Sjukfrånvaro		3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14		3 %	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	 Bolaget följer löpande upp befintliga avtal och analyserar dessa.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (7)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

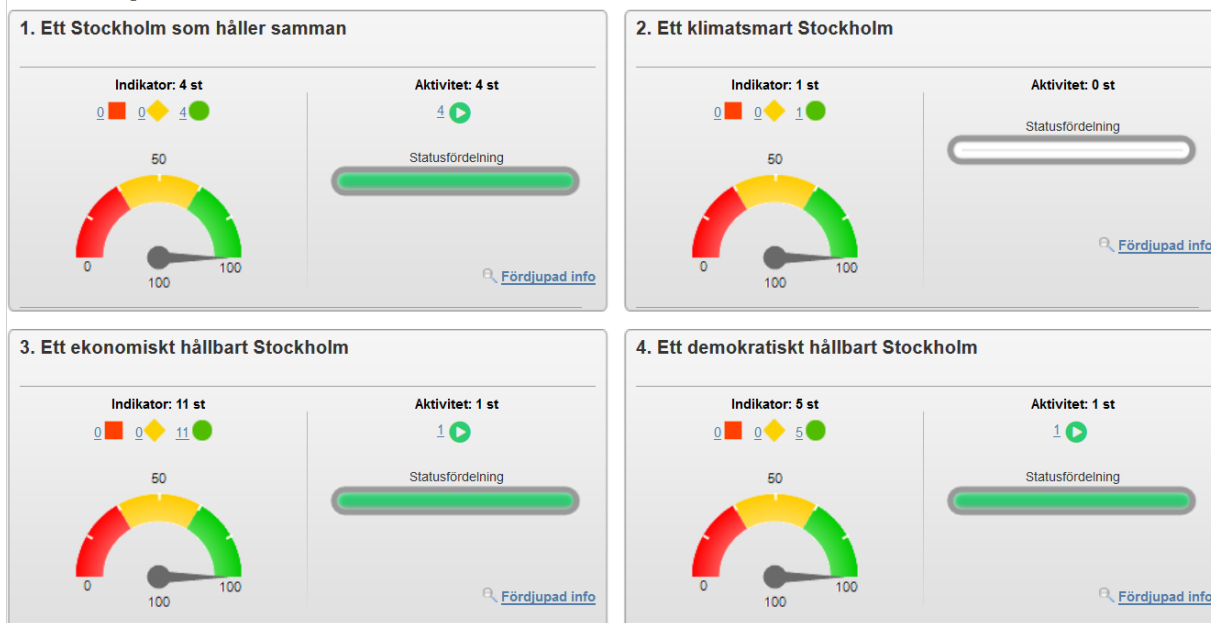
S:t Erik Försäkring

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	3
Bolagsspecifika inriktningar	5
2. Ett klimatsmart Stockholm	5
2.1 Energianvändningen är hållbar	5
Bolagsspecifika inriktningar	5
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	5
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	5
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	6
Bolagsspecifika inriktningar	6
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	6
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	7
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	7
Bolagsspecifika inriktningar	7

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för första tertialet uppgår till 9 mkr (26 mkr). Premieintäkten uppgick till 44 mkr (45 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 10,8 mkr (10,7 mkr).

Skadekostnaderna för egen räkning blev 18,6 mkr (2,5 mkr), vilket är 16,1 mkr högre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på högre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för första tertialet blev 6,1 mkr (6,7 mkr). Detta är 0,6 mkr lägre än föregående år. Sänkningen beror huvudsakligen på lägre IT-kostnader till följd av implementationen av nytt incidentrapporteringssystem samt anpassningar till Solvens II-regelverket första tertialet 2017.

Årsprognosen















Bolagets resultat första tertialet överstiger vad som budgeterades för helåret. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av skadeutvecklingen under året. Det räcker med att bolaget drabbas av en eller ett par större skador för att resultatet ska försämrast. Bolagets budgeterade omsättning och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Av det skälet har bolaget valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

Bolaget har inte några planerade investeringar, köp eller försäljningar.

1. Ett Stockholm som håller samman





1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Könsfördelning
 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				 Krisövning
 S:t Erik Försäkring ska stimulera det skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen	  Antalet incidenter som rapporteras i stadens incidentrapporteringsystem ska öka jämfört med föregående år		9 000	
	  Genomförda informationsträffar för försäkringsansvariga i kommunkoncernen		2	
				  Aktivt driva och finansiera utvecklingen av systemstöd för incidentrapportering
 Stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen med fokus på försäkringsbara risker samt risker som omfattas av lagen om skydd mot olyckor	  Antalet genomförda riskbesiktningar		100	



Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kvalitetsmål för verksamheten	  Verksamheten ska förja samtliga lagar och regler inklusive styrelsens styrdokument och Finansinspektionens förordningar		100 %	 Fortsätta sitt arbete med att anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II

2. Ett klimatsmart Stockholm











2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Elanvändning per kvadratmeter		76	






















Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	0 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0	0	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		17 %	
	  Driftskostnader i förhållande till premier för egen räkning		20 %	
 Fortsätta arbetet med att samordna bolagets administration med S:t Erik Livförsäkring AB	  Andel av möjlig personal som också är sysselsatt i S:t Erik Liv		100 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	0 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	9	1	
	 SCR-kvot		1,5	
 Ska medverka och teckna samtliga sakförsäkringar som stadens nämnder och bolagsstyrelser har behov av. Bolaget ska optimera den försäkringsrisk som bolaget själv tar, i förhållande till storleken på det egna kapitalet och fastslagen risknivå	  Andelen av koncernens försäkringar i procent som försäkras eller förmedlas av bolaget	100	100 %	
	  Samtliga försäkringstagare ska erbjudas ett årligt förnyelsebesök.		100 %	
				 Aktivt informera om sin verksamhet gentemot nämnder och bolagsstyrelser













Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm




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

S:t Erik Försäkring har fortsatt sitt arbete med CSR-frågor. Detta har bland annat skett genom teambuildningaktiviteter som inkluderat arbete med jämställdhets- och värdegrundsfrågor.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	82	81	
	   Index Bra arbetsgivare		0	
	   Sjukfrånvaro	11,1 %	2,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,4 %	2,5 %	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (7)
2018-05-22

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

S:t Erik Livförsäkring AB

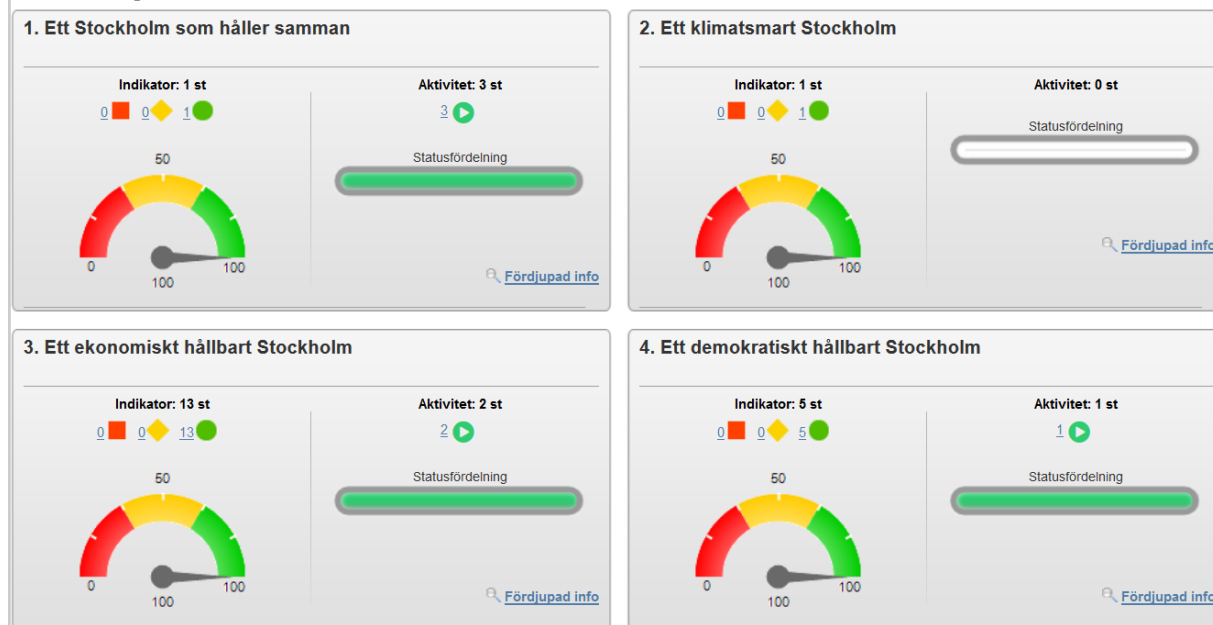
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
Bolagsspecifika inriktningar	4
2. Ett klimatsmart Stockholm	4
2.1 Energianvändningen är hållbar	4
Bolagsspecifika inriktningar	5
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	5
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	5
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	5
Bolagsspecifika inriktningar	6
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	6
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	7
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	7
Bolagsspecifika inriktningar	7

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

1. Ett Stockholm som håller samman

Tertialets omsättning om 15,6 miljoner kronor var 6 miljoner kronor lägre än samma period föregående år.

Driftkostnaderna blev 3,5 miljoner kronor vilket var något högre jämfört med samma period föregående år.






Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 29,8 miljoner kronor vilket är 24 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till förändringen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 0 miljoner kronor vilket kan jämföras med en ökning om 3,3 miljoner samma period föregående år.

Resultatet för perioden blev plus 12,5 miljoner kronor vilket kan jämföras med plus 38,6 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets tillgångar steg betydligt mindre i värde jämfört med samma period föregående år.

Årsprognosen




Bolagets resultat första tertialet om plus 12,5 miljoner kronor ligger i linje med vad som budgeterades för helåret 2018, plus 45 miljoner kronor. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolagets budgeterade omsättning, pensionsutbetalningar och driftskostnader (inklusive personalkostnader) har dock utvecklats enligt plan. Bolaget har trots det valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Analys av ansvarsfulla investeringar
				 Analys av fördelning av utbetalda pensioner mellan könen
 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				 Krisövning




Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen
























Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Servicemål	  Antalet kundbesök i förhållande till antalet kunder		100 %	

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Miljömål				
	  Elförbrukning per		76	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
administrativa och indirekta produktionskostnader	indirekta kostnader			
 Fortsätta arbetet med att samordna bolagets administration med S:t Erik Försäkring AB	  Andel av möjlig personal som också är sysselsatt i S:t Erik Försäkring		100 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	0 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	12,5	45	
 Kvalitetsmål	  Antalet registrerade fel ska minska		90 %	
				  Påbörja förberedelserna för det nya EU-gemensamma regelverket IORP II som ska träda i kraft 1 januari 2020
 Sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt	  Nominell solvensgrad		106 %	
	  Real solvensgrad		90 %	
	  Utvärdering av måluppfyllnad och initialt syfte		100	  Tillsammans med koncernledningen utvärdera verksamheten avseende måluppfyllnad och initiala syfte













Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm




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

S:t Erik Livhar fortsatt sitt arbete med CSR-frågor. Detta har bland annat skett genom teambuildingaktiviteter som inkluderat arbete med jämställdhets- och värdegrundsfrågor

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	82	81	
	   Index Bra arbetsgivare		84	
	   Sjukfrånvaro	0 %	2,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0 %	2,5 %	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

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

Bolagsspecifika inriktningar