



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-06-07
Ärende 5**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2018 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2018 godkänns.

Vällingby den 23 maj 2018

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Bokslut tertial 1

Det operativa resultatet uppgår till 33 mnkr, jämfört med budget om 49 mnkr, en negativ avvikelse om 16 mnkr. Investeringsutfallet för tertialet uppgår till 583 mnkr.

Prognos 1

För helåret 2018 indikeras ett operativt resultat på 280 mnkr, vilket är i nivå med budget. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 440 mnkr, vilket är i nivå med budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-2.

Bilagor

1. ILS-Rapport
 2. Resultat- och investeringsrapport
-



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

Sid. 1 (47)
2018-05-18

Utfallsrapport Tertianal 1 2018

Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	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.....	33
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	Fel! Bokmärket är inte definierat.

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 kapitalskuld mot budget.

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

Avvikelsesrapport kv. Trondheim 2

Bakgrund

Projektet befinner sig i slutet av produktion där två av tre hus är slutbesiktigade och det sista huset ska vara färdigbesiktigat och överlämnat till förvaltningen före midsommar. Innergården kommer inte att färdigställas förrän efter sommaren. Detta beror på 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 var därmed inte heller upphandlade. 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, enligt styrelsebeslut 2016-03-17. Investeringen uppgick till 129 mnkr. I riskanalysen framgår kostnadsökning 10% vilket ger investeringsbelopp om 142 mnkr. Aktuell slutkostnadsprognos är 147,5 mnkr. 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.

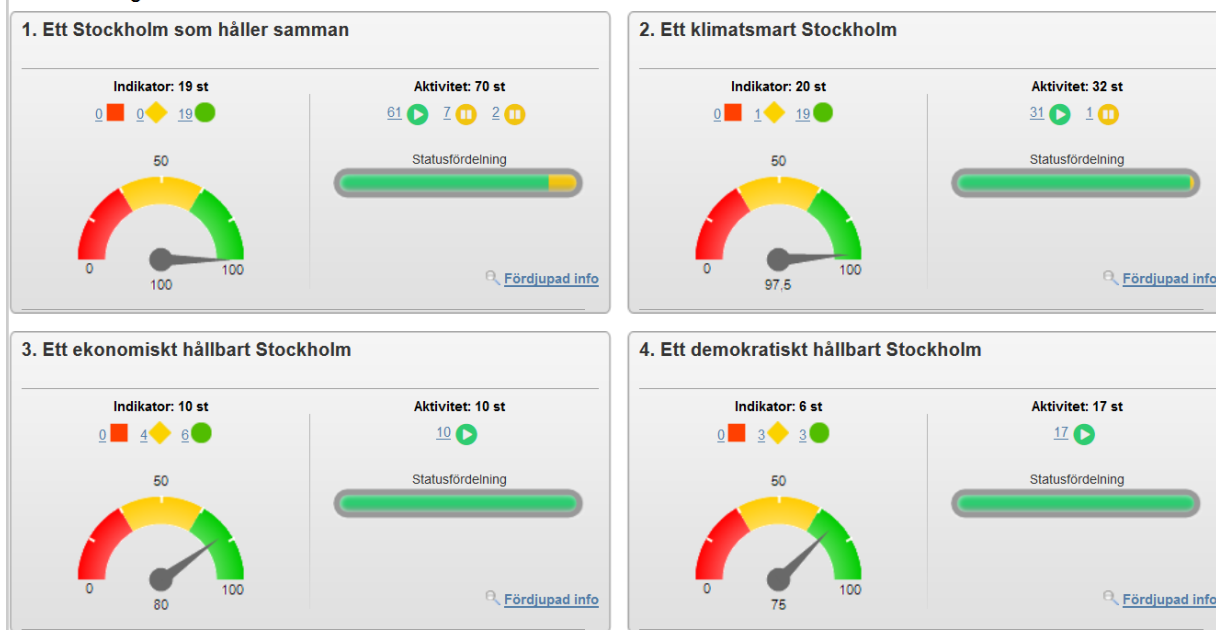
Sjukfrånvaron (rullande 12 månader) är 5,2%. Detta är en ökning jämfört med situationen vid årsskiftet. Ökningen beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader till följd av influensan som slog ovanligt hårt. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron som utgör den största delen 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 jobbsökning 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
				▶ Erbjud sommarlovsaktiviteter och samarbete med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.
				Analys Svenska Bostäder genomför



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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.</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</p>










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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.
 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.
 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	<p>Analys</p> <p>Utöver uppdraget med försöks- och träningslägenheter har bolaget hjälpt SHIS med 11 lägenheter i Tensta.</p>			<p>Analys</p> <p>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.</p>
				 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
				<p>Analys</p> <p>Arbetet sker löpande. Under tertial 1 har 51 Försöks- och träningslägenheter förmedlats.</p>
				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder erbjuder sedan tidigare skyddad</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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>
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				<p> Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.</p> <p>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.</p>







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 centrumanläggningar 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				<p> Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hållbarhet. CSR-strategierna ska 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 En utvärdering av kompiskontrakt för ungdomar och för dem över 65+ genomförs under våren 2018 tillsammans med systerbolagen.</p>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	5	30	<p> Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.</p> <p>Analys 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.</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 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.</p> <p> Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.</p> <p>Analys 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>och kvalitetssäkring.</i>
 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. Analys <i>Bolaget har deltagit i kompetenshöjande insats arrangerad av Stockholms stad.</i>
 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. Analys <i>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.</i>
 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 Stadshuset 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 centumbesök 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>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.</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 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.</p>
				<p> Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.</p>
				<p>Analys 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</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 Ormångstorget 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 torgtor 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>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<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>
<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> Utgå från bolagets kriterier inom ramen för CSR-arbetet, när aktörer söker finansiellt samarbete eller lokal.</p>
<p> Trygghetsskapande åtgärder</p>	<p>  Trygghetsindex, bostäder</p>		81	<p> Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.</p>
				<p>Analys <i>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.</i></p>
				<p>▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.</p>
				<p>Analys <i>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.</i></p>
				<p>▶ Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.</p>
				<p>▶ Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.</p>
				<p>Analys <i>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</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				byte av belysning både i 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 <i>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.</i>			Analys <i>Kartläggning klar. Rapport framtagen. Ombyggnad påbörjad.</i>
				 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.
				Analys <i>Pågår enligt plan.</i>
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Arrangera Husbyfestival och Kärrtorpsfestival
				Analys <i>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.</i>
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med		80,5	Analys <i>Arbetet pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagen. Arbetet med ackvisionsplan kommer fortsätta under hösten.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			
	  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>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Genomgång av Kundvisaren 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.</p>

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









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				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
studentbostäder till rimlig hyra				kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter..
				Analys <i>Försenad inflyttning av de resterande lägenheterna och lokalerna till preliminärt augusti.</i>
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	  Antal färdigställda lägenheter		226	
				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".
				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>
				 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter. Analys <i>Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor. Upptäckten av fridlysta grodor i Bergslagsvägen kan försena projektet med 1 år.</i>
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".
				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</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>aktuella problem med överklagande av bygglov i Bergslagsvägen och 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 upprustningsinvesteringar	  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.		90	<p> Fortsätta arbetet med modellen för socioekonomiska konsekvensanalyser i samband med större upprustningsinvesteringar</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 äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och				<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</i></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
effektiv bostadsanpassning				<p><i>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.</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- och servicebostäder.</p> <p>Analys <i>Stadsdelsförvaltningen blir alltid tillfrågade om intresse finns i nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.</i></p>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				<p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet.</p> <p>Analys <i>Arbete pågår för att hitta nya projekt framöver.</i></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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.				 Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper
				Analys <i>Frågan undersöks och prövas då möjlighet uppstår.</i>
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjnings ansvar				 Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
				Analys <i>Arbetet pågår, problem med överklagande av bygglov och bygglovsfrågor. Upptäckten av fridlysta grodor i Bergslagsvägen kan försena projektet med 1 år.</i>
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	1 000	 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				Analys <i>Arbete pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagen. Arbetet med ackvissionsplan kommer fortsätta under hösten.</i>
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				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</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				markanvisningar som ej ligger på eller i direkt 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 uthyrning 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.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal påbörjade bostäder	0 st	1 000 st	<p> Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge med 172 lägenheter.</p> <p>Analys Exempel på större nybyggnation: Albano med 310 lägenheter, Snabba Hus 381 lägenheter, Ledinge 172 lägenheter, Silvret 113 lägenheter, Kvarnseglet 106 lägenheter, Plankan 158 lägenheter.</p>
	 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.
				<p>Analys 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>exempelvis sommarkollo för barn mellan 9 och 12 år. Detta 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> <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 jobbsökning 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
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				<p>🔴 Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.</p>
				<p>Analys Dialog sker med Bostadsförmedlingen och bolaget deltar i deras utvecklingsarbete kring detta.</p>
				<p>🔴 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.</p>
				<p>Analys 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	<p> Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p>Analys <i>Månatlig strukturerad besiktning och uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.</i></p> <p> Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.</p>
	  Produktindex, bostäder		80	
	  Serviceindex lokaler		81	 Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.
	  Serviceindex, bostäder		84,2	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	  Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		56,5	<p> Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.</p> <p> Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte.</p> <p>Analys <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
				<i>per byggnad i våra Tekniska regler.</i>
				<p>▶ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen</p>
				<p>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.</p>





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	
<p> Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder</p>	  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	<p>▶ Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".</p> <p>Analys En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Bolaget arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.</p>
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA		150,5	152	<p>▶ Arbeta efter framtagen energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.</p> <p>Analys Målvärde för närvarande 151 kWh/m². Energiplan klar för fastställande.</p> <p>▶ Genomföra informationsinsatser med råd</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>om energisparande i olika kanaler.</p> <p>Analys Information är framtagen och införd till intranät, hemsida och bopärm till nyinflyttade.</p>
				<p>▶ Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.</p>
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	<p>  1. Antal påbörjade lägenheter i helomybyggnader</p>	78	137	<p>▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2018: Kvarteret Skänningen 2 med 78 samt del av Oslo 6 med 43 lägenheter.</p>
	<p>Analys Förändring i antal påbörjade lägenheter under året förklaras av att Nystad 1 (99 lgh) samt Pyramiden 15 (16 lgh) kan förskjutas till 2019.</p>			<p>Analys Skänningen 2 med 78 lgh startades i mars.</p> <p>▶ Påbörja 121 bostadslägenheter i helomybyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Bolaget påbörjar 120 lägenheter i Järva: Skänninge 2 med 78 lägenheter samt Oslogatan 22 med 42 lägenheter.</p>
	<p>  2. Antal färdigställda lägenheter i helomybyggnader</p>	76	344	<p>▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.</p> <p>Analys Kvarteret Lillkvarnen med 130 lägenheter, kvarteret Molde 3 med 58 lägenheter, Trondheim 2 med 60 lägenheter och Hjälminge med 50 lägenheter.</p> <p>▶ Färdigställa 277 bostadslägenheter i helomybyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Pågår enligt plan. Det blir 298 lägenheter inkl. Hjälminge.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔔 Genomföra ca 170 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p>
				<p>Analys Distrikten anpassar volymen uppgraderingar till nya investeringsvolymen. Efter T1 har 69 uppgraderingar genomförts. Söderort har höjt sin prognos för året.</p>
				<p>🎯 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p>
				<p>Analys Arbetet pågår och är en del i ny och ombyggnadsprocessen.</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 översvåmningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				<p>🎯 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvåmning 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 Bolaget medverkar i Miljöförvaltningens arbete och kommer vara en part i utvecklingsprojekt där stöd kan sökas hos</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Energimyndigheten.</i>
 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 bostadshusen 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 pryl-lådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
 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</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>kunna separera matavfall "blå påsar". I Innerstan följer vi planen för 2018 och kommer troligtvis överträffa målet när det gäller att erbjuda möjlighet till 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Arbete pågår. Parallellt tittar bolaget på att införa besiktningsverktyg i vårt system Reqs för att uppgifter om utrustning och status ska återfinnas på ett ställe och underlätta vid besiktningar.</p>

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.				<p> Nybyggnation utförs med god ljudklassning.</p>
				<p>Analys</p> <p>Målet i all nyproduktion är ljudklass B.</p>
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,89 %	<p> Fortsatt implementering av arbetssätt motsvarande miljöbyggnad Silver.</p>
				<p>Analys</p> <p>En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Bolaget arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.</p>
	  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 %	<p> Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.</p>
				<p>Analys</p> <p>Översyn pågår vad gäller hanteringen av tidsaspekten i åtgärdsplan. Bolaget beaktar ny lag från 1/6 2018.</p>
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	<p> För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.</p>
				<p>Analys</p> <p>Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen.</p>



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
				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 miljöstugorna 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	0 %	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)	33	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 byggsande 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 fastighetservice.</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 bovärdar..



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 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, Eskedalen, 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 gårdsvärdar 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
				avvikelser har identifieras.
				 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>

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 1 2018

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	734	744	-9	2231	2220	-11
Hysesintäkter lokaler	206	206		617	623	6
Hysesintäkter bilplatser	13	13		40	41	
Intäktssreduktioner	-42	-40	-2	-119	-121	-3
Övriga förvaltningsintäkter	46	34	12	101	111	10
Summa Intäkter	958	957	1	2870	2873	3
Fastighetsskötsel	108	115	7	321	320	1
Reparationer	116	115	-1	346	358	-12
Utrangering av fastighetskomponent		1	1	2	2	
Taxebundna kostnader	185	178	-7	423	431	-8
Administration	157	154	-3	461	475	-14
Summa Driftkostnader	566	562	-3	1552	1587	-34
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	392	394	-3	1318	1286	-31
Markavgifter	45	46	1	137	137	1
Fastighetsskatt	26	28	2	83	81	3
Driftnetto Fastighetsförvaltning	320	321	-5	1097	1069	-28
Fastighetsavskrivningar	244	235	-9	708	673	35
BRUTTORESULTAT	77	86	4	389	395	7
Finansiella poster	43	36	-7	109	115	-6
OPERATIVT RESULTAT	33	49	-16	280	280	
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	33	49	-16	280	280	

Prognos-1, 2018, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	128	1 140	1 142	1 157
Ombyggnader etc.	455	1 300	1 298	1 338
Summa	583	2 440	2 440	2 495

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2017-12-31	Prognos 1 2018-12-31
Anläggningstillgångar	25 413	27 175
Övriga omsättningstillgångar	260	120
Summa tillgångar	25 673	27 295
Eget kapital	12 990	13 225
Avsättningar/minoritet etc	639	700
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	11 146	12 500
Kortfristiga skulder, övriga	898	870
Summa skulder o eget kap.	25 673	27 295
Soliditet %	51%	48%