



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

Sid. 1 (21)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 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.....	3
Analys av ekonomisk utveckling	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	9
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	10
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
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	16
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	16
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	17
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

Sammanfattande kommentar

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom staben i samarbete med samtliga avdelningar.

Inledning

I denna tertialrapport 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 på utfall och prognoser för bolagets årsmål och ägardirektiv som ingår i kommunfullmäktiges budget samt på analys av hur väl insatser, utvecklingsarbete m m stämmer med bolagets mål och uppdrag som helhet. Uppföljningen av ägardirektiven redovisas under kommunfullmäktiges respektive mål enligt budgeten.

Flertalet av bolagets egna indikatorer och aktiviteter i verksamhetsplanen redovisas i årsbokslutet.

Sammanfattande analys

Bostadsförmedlingen har planenligt bidragit till uppfyllelsen av stadens inriktningsmål och mål för respektive verksamhetsområde. Målen för kommunfullmäktiges indikatorer bedöms i huvudsak uppnås under året och de i budgeten angivna ägardirektiven genomförs som planerat. Den ekonomiska prognosen för helåret visar ett finansnetto om 1,6 mnkr vilket är i enlighet med direktiven för året.

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. Antalet förmedlade lägenheter är högre än motsvarande period 2017. Prognosen för helåret visar på att årsmålet om 12 500 förmedlade lägenheter kommer att överträffas med bred marginal och att en rekordnivå kommer att uppnås. Resultatet sammanhänger med ett ökat bostadsbyggande, men beror framför allt på att befintliga samarbetspartners har lämnat in fler lägenheter än tidigare samt nya samarbeten med aktörer på bostadsmarknaden. För att nå stockholmarna genomförs insatser för att alla ska ha kännedom om Bostadsförmedlingen och nyttan med den service som erbjuds. Här kan konstateras att även antalet personer som står i bostadskön ökar. Tjänsterna och servicen utvecklas med utgångspunkt från de bostadssökandes och fastighetsägarnas behov och perspektiv. Vidare medverkar bolaget till att uppfylla målet genom att förmedla försöks- och träningslägenheter samt lägenheter inom kategorin Bostad först.

Gällande målet *Ett klimatsmart Stockholm* medverkar bolaget till uppfyllelse genom att verka för energieffektivisering, resurseffektiva kretslopp och minskad miljöpåverkan. Detta sker i det interna miljöarbetet, exempelvis genom insatser för en låg energiförbrukning inom lokalerna samt genom källsortering av avfall. Vidare bidrar bolaget till att uppnå målet genom att tillämpa miljökrav vid upphandlingar och avtalsuppföljning.

Vad avser målet *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm* arbetar bolaget med att marknadsföra verksamheten för bostadsbolagen så att de ska använda sig av tjänsterna, gemensamt trygga en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter och underlätta rörligheten på bostadsmarknaden vilket också gynnar företagande och ekonomisk tillväxt. Därutöver tillhandahåller bolaget exempelvis marknadsanalyser vilket är en efterfrågad tjänst som

underlättar för bostadsbolagen när de ska planera för nya bostadsprojekt.

Bostadsförmedlingen bidrar till uppfyllelse av målet *Ett demokratiskt hållbart Stockholm* genom att verksamheten eftersträvar att behandla alla kunder likvärdigt och säkerställer att diskriminering inte förekommer. Information och service anpassas så att alla kunder kan tillgodogöra sig den oavsett språk, funktionsnedsättning med mera. Vidare kommer en utbildningsinsats att genomföras för att öka medvetenheten inom organisationen när det gäller mänskliga rättigheter, hur konventioner och program på detta område påverkar verksamheten samt om jämställdhetsintegrering. I övrigt har bolaget också bidragit till att uppnå målet genom insatser gällande medarbetarnas hälsa och arbetsmiljö med mera.

Marknadsförutsättningar

Bostadsförmedlingen arbetar aktivt med att erbjuda så många som möjligt av de som står i bostadskön en lägenhet. För att öka inflödet av bostäder till bostadsförmedlingen har bolaget under året arbetat med att proaktivt söka upp nya aktörer samt genomfört marknadsföringsaktiviteter såsom annonskampanjer och mässor. Parallellt med detta pågår ett fortlöpande arbete med att utveckla service och tjänster gentemot bostadsbolagen.

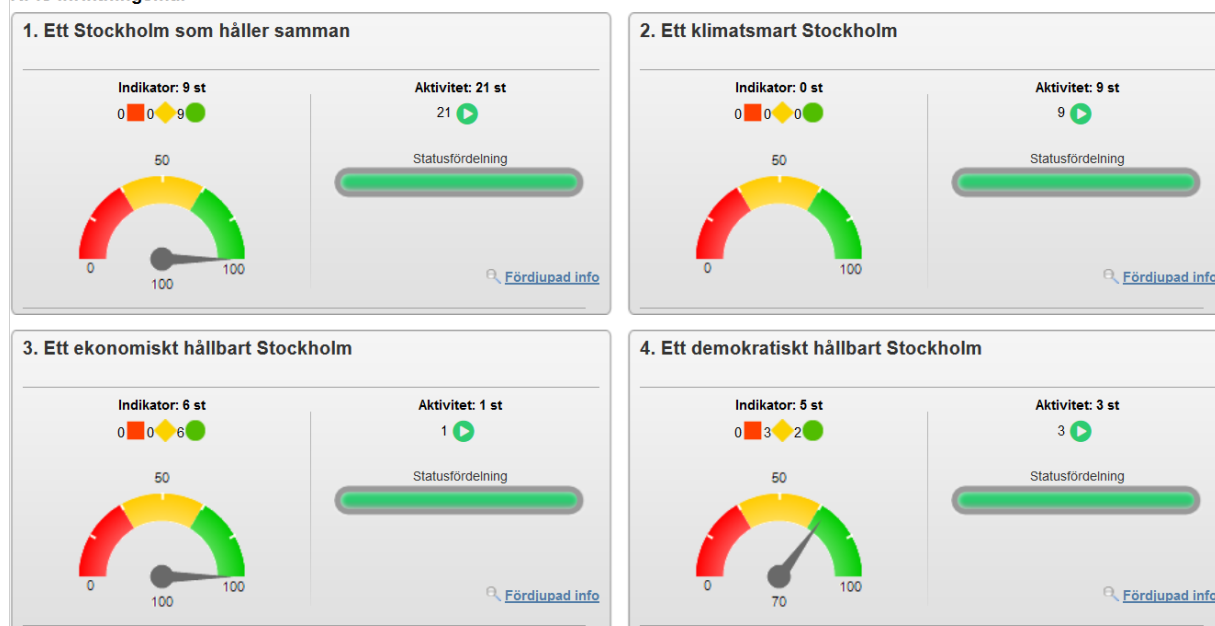
Inflödet av bostäder ökar och ser i år ut att bli högre än någonsin tidigare. Hittills i år har Bostadsförmedlingen fått in betydligt fler bostäder i det äldre beståndet än under samma period förra året. Ökningen av antalet inlämnade lägenheter sammanhänger med ett ökat bostadsbyggande men beror framför allt på att befintliga samarbetspartners har lämnat in fler lägenheter än tidigare samt nya samarbeten med aktörer på bostadsmarknaden. Det ökade inflödet avspeglas i antalet förmedlade lägenheter som med marginal förväntas överträffa årsmålet och nå en rekordnivå. Bolaget prognostiserar att förmedla ca 13 500 lägenheter under året varav 2 500 är studentlägenheter och 1 450 är ungdomslägenheter. Antalet nyproducerade lägenheter som förväntas förmedlas är 2 800.

Den svagare efterfrågan på bostadsrätter med fallande priser som följd har inte sin motsvarighet på hyresrättssidan. Tvärtom ökar kötiderna över lag, både i det befintliga beståndet och på nyproduktion. Det är troligtvis en effekt av det fortsatta stora gapet mellan utbud och efterfrågan på hyresrätter, men det kan också hänga samman med den svagare bostadsrättsmarknaden. När man avvaktar köp på grund av en osäker marknad ökar sannolikheten att passiva kunder i bostadskön aktiverar sin kötid hos Bostadsförmedlingen. Fler intressenter på varje utannonserad bostad ökar den genomsnittliga kötiden.

Bostadskön fortsätter att växa. Dock ses ett något svagare inflöde än normalt under våren och sommaren. Om detta är en trend som håller i sig eller om köinflödet kommer att återgå till normala nivåer under hösten är svårt att säga. Om det något lägre inflödet fortsätter bedöms antalet kunder i kön vara cirka 630 000 personer i slutet av 2018.

En viktig uppgift vad gäller kunderna i bostadskön är att ge en bra service och fullgod information om hur det går till att få en bostad genom Bostadsförmedlingen. En bra service förutsätter kontinuerlig utveckling av tjänster för att uppfylla förväntningarna på en modern bostadsförmedling. För att effektivisera förmedlingsverksamheten och kundservicen arbetar bolaget planerligt med att ta fram ett nytt verksamhetssystem. Vidare pågår ett projekt med att förbättra funktionalitet och tillgänglighet på den välbesökta webbplatsen.

KF:s inriktningssmål



Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut 2 2018

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, för perioden januari till augusti uppgick till 74 766 tkr, vilket är 2 187 tkr mer än motsvarande period föregående år (72 579 tkr) och 267 tkr lägre än budget. Ökningen jämfört med föregående år kan främst förklaras av fler kunder i bostadskön medan minskningen jämfört med budget förklaras av att denna köutveckling har gått långsammare än förväntat, framför allt under sommarmånaderna. De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot och uppgår per sista augusti till 361 tkr (438 tkr). Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första åtta månader.

Rörelsekostnaderna uppgick per tertial 2 till 70 156 tkr (64 454 tkr), varav personalkostnader utgör cirka 62% (60%). Personalkostnaderna för perioden uppgår till 43 838 tkr (38 850 tkr), vilket är en ökning med 4 988 tkr jämfört med per tertial 2 föregående år och 1 045 tkr lägre än budget. Skillnaden jämfört med motsvarande period 2017 beror bland annat på att vakanser på Staben m fl avdelningar har tillsatts samt att två tjänster har tillkommit på Förmedlingsavdelningen för att möta det ökade inflödet av lägenheter till förmedling. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att semesterlöneskulden minskat under sommaren pga stort uttag av semesterdagar. Utfallet för externa kostnader uppgår till 26 318 tkr (25 604 tkr), vilket är en ökning med 714 tkr jämfört med samma period 2017.

Avskrivningar för perioden uppgår till 271 tkr, vilket är något lägre än motsvarande period föregående år (305 tkr).

Resultatet efter finansnetto per tertial 2 uppgår till 4 700 tkr (8 259 tkr).

Prognos 2018

I prognosen för 2018 beräknas intäkterna uppgå till 112 500 tkr inklusive finansiella poster, vilket innebär en minskning mot budget med 700 tkr och 2 400 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 2 är att antalet kunder i bostadskön väntas vara

ca 630 000 st vid årets slut. Detta kan jämföras med utfallet för 2017 som var 596 171 st och med budget som var 641 000 st.

Totala kostnader i prognosen uppgår till 110 900 tkr, att jämföra med 111 600 tkr i budgeten och ett utfall på 104 113 tkr föregående år. De externa kostnaderna uppgår till 43 600 tkr i prognosen, vilket är 100 tkr lägre än budgeten. Personalkostnaderna väntas uppgå till 66 700 tkr på helåret. Det är en minskning med 600 tkr jämfört med budget och en ökning med 4 500 tkr jämfört med utfallet för 2017. Ökningen jämfört med föregående år beror främst på en förstärkning av resurser på förmedlingsavdelningen till följd av ett större inflöde av lägenheter till förmedling.

Utfallet på helåret för bolagets avskrivningar på aktiverade inventarier väntas öka med 100 tkr jämfört med budget och 200 tkr jämfört med utfallet 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 utrangeras.

Sammanfattningsvis visar prognosen för helåret 2018 något lägre intäkter än budget (-700 tkr). Kostnaderna beräknas underskrida budget med motsvarande belopp (+ 700 tkr). Prognosen visar ett överskott om 1 600 tkr, vilket är i enlighet med budgeten för 2018.

Intäkter 2018 (tkr)				
	Budget 2018	Prognos 2 2018	Utfall T2 2018	Förändring Budget - Prognos
Köavgifter	100 000	99 300	66 100	-700
Förtursintäkt	11 000	11 000	7 400	0
Kommunala bostadsbolagens interna byteskö	900	1 050	800	150
Särskilt förmedlingsuppdrag Micasa	600	450	300	-150
Övrigt inkl. intäktsränta	700	700	500	0
Summa intäkter	113 200	112 500	75 100	-700
Kostnader 2018 (tkr)				
Löner och lönebikostnader	63 200	63 400	41 900	-200
Övriga personalkostnader	4 100	3 300	1 900	800
Externa kostnader	43 800	43 600	26 300	200
Avskrivningar	500	600	300	-100
Summa kostnader	111 600	110 900	70 400	700
Resultat 2018 (tkr)				
Resultat efter finansnetto	1 600	1 600	4 700	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.

Uppföljning av kommunfullmäktiges mål

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. Antalet förmedlade lägenheter är högre än någonsin tidigare och förväntas nå en rekordnivå för helåret. Insatser genomförs för att alla stockholmare ska ha kännedom om bostadsförmedlingen och nyttan med den service som erbjuds. Tjänsterna och servicen utvecklas bland annat genom nya, digitala lösningar och med utgångspunkt från de bostadssökandes och fastighetsägarnas behov och perspektiv. Vidare bidrar bolaget till att underlätta bostadsbyggandet inom staden, exempelvis genom evakueringstjänster samt genom att tillhandahålla marknadsanalyser som kan användas i samband med planering av nyproduktion.

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bostadsbristen i kombination med relativt höga boendekostnader gör att särskilt de med låga inkomster har svårt att etablera sig i Stockholm. Det är en bild som Bostadsförmedlingen sett över tid avseende studenter och unga som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Med anledning av detta arbetar bolaget, i enlighet med ägardirektiven i budgeten, med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper, exempelvis till alla blivande 18-åringar i länet. Detta för att visa på nyttan av att ställa sig i bostadskön, informera om ungdomsbostäder samt hitta nya sätt att visa upp kommande nyproduktion genom sociala medier.

Bostadsförmedlingen för också en dialog med bostadsbolagen när det gäller information om möjligheten att reservera små och billiga bostäder till ungdomslägenheter. Vidare sker det en aktiv marknadsföring riktad till privata fastighetsägare/förvaltare om möjligheten att lämna in såväl ungdoms- som studentlägenheter för förmedling.

Bostadsförmedlingen arbetar som planerat vidare med att bidra till stadens bostadsförsörjning för sociala ändamål och därmed medverka till att skapa jämlika livschanser för stockholmarna. I ägardirektiven anges att bolaget ska bidra till att öka antalet försöks- tränings- och Bostad först-lägenheter. Här sker ett intensifierat och väl fungerande samarbete med socialförvaltningen, stadsdelsförvaltningarna och Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHISD). Bland annat har det under året skett ett utredningsarbete gällande uppdraget att underlätta för privata fastighetsägare att lämna lägenheter till staden för dessa ändamål samt etablera en samordnad kontaktväg, "en väg in" till staden gällande dessa frågor.

Sammantaget bedöms att årsmålet om 500 förmedlade försöks-, tränings- och Bostad först-lägenheter kommer att uppnås. Utfallet under perioden är 332 lägenheter varav 258 försöks- och träningslägenheter, 52 SHIS och 21 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 pågår planenligt arbetet med att lämna minst 100 lägenheter till SHIS avsedda för hushåll med barn i osäkra boendeförhållanden.

Bolaget arbetar aktivt med att stärka samarbetet med socialnämnden för 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. Därmed kan staden så långt det är möjligt säkerställa att förturslägenheter kan användas som en resurs för de personer i målgruppen som bäst behöver den och att bedömningen sker på ett rättssäkert sätt i enlighet med det regelverk som bolagets styrelse beslutat om.

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 är hänförliga till kategorin våld i nära relationer bifallits vilket motsvarar 12 % av de ärenden som har prövats. För de ärenden som har avslagits har detta 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. Utöver de ärenden som har prövats har ett antal ansökningar inkommit som har hänvisats till andra kommuner då den sökande har haft för kort boendetid eller inte varit folkbokförd i Stockholm (se tabellen nedan).

Sammantaget måste konstateras att andelen bifall i dessa ärenden, trots insatserna ovan, inte bedöms komma att öka jämfört med 2017 då sammantaget tolv förturer beviljades för denna grupp.



Förtursärenden hänförliga till kategorin våld i nära relationer



	Prövade ärenden	Ej prövade på kort boendetid/ ej folkbokförda i Sthlm						Alla ärenden
Beslut	50	31						81
Bifall	6 (12 %)	0 (0 %)						6 (8 %)
Avslag	43 (88 %)	31 (100 %)						75 (92 %)

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.
 Bidra i arbetet med att förmedla minst 500 försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år	 Antal förmedlade försöks- och tränings- samt Bostad Först-lägenheter via Bostadsförmedlingen (loF)	332 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				 Tillsammans med Socialförvaltningen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				vidareutveckla en modell för stadens kontakter och samverkan 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 utveckla samverkan kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat genom riktade kunskapsförhöjande insatser kring problematiken				 Bjuda in stadens bostadsbolag och Socialförvaltningen till samverkan om oriktiga hyresförhållanden i kunskapsförhöjande syfte.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen 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-				 Utveckla budskap som har bäring på CSR i kommunikationen med

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				bostadsökande/fastighetsägare m fl.
				▶ Utveckla en code of conduct som ringar in etik i CSR-arbetet och även frågor som kommer med anledning av GDPR.
 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				▶ Öva krisberedskap
 Informera om Stockholm som bostadsort, bostadsmarknaden i regionen, planerad och pågående nyproduktion samt stadens projekt inom ytterstadsarbetet				▶ Bidra till utvecklingen av Kulturhus utställningen "Stockholmsrummet" samt informera om Stockholm som bostadsort på bolagets webb.
				▶ Lyfta fram ytterstaden i Kulturhus utställningen "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

Byggandet av bostäder i staden och regionen som helhet har varit relativt högt i ett antal år. Nu kommer signaler om ett vikande bostadsbyggande på grund av lägre efterfrågan på ägda bostäder. Bostadsförmedlingen ser dock inte någon vikande efterfrågan på nybyggda hyresrätter. På helåret bedöms att bolaget kommer att få in ca 2 800 nybyggda bostäder för förmedling, vilket är en ökning med 200 jämfört med förra året.

I ägardirektiven anges att bolaget ska förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid. Verksamheten bidrar till en enklare bostadsmarknad genom att samla så många lediga hyresrätter som möjligt på en och samma plats. Vidare ska bolaget vidareutveckla service och tjänster till de bostadsökande såväl som till fastighetsägarna. Här kan nämnas ett pågående arbete med att utveckla ett nytt verksamhetssystem för att effektivisera förmedlingsprocessen och förbättra servicen. Bolaget erbjuder också nyproduktionsaktörer statistik och analys baserat på befintlig förmedlingsdata samt undersökningar av kunderna i kön. Detta är mycket användbart som underlag för de byggande bolagen när de detaljplanerar sina projekt och tjänsten har blivit alltmer efterfrågad.

Stockholmsregionens kommunikationssystem ger goda förutsättningar för 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.

I enlighet med ägardirektiven ska bolaget också bidra till, och underlätta för, ett ökat bostadsbyggande. Detta gör bolaget exempelvis genom insatser vid permanent evakuering. Vidare ges ibland stöd i samband med andra behov kopplat till bostadsbyggande och infrastrukturprojekt. Här kan nämnas att diskussioner pågår om hur bolaget kan medverka vid tillfällig evakuering av hyresgäster i närområdet till Slussen i samband med störande arbeten.

Antal inlämnade och förmedlade lägenheter

Antalet inlämnade respektive förmedlade lägenheter fram till den sista augusti var 8 712 respektive 9 052 och bedömningen är att årsmålen om 12 750 respektive 12 500 därmed kommer att överträffas med bred marginal. Prognosen för helåret är 13 500 förmedlade lägenheter vilket förutsätter att siffran för nyproduktion står sig och att inga större projekt skjuts upp. En tendens är att flera bostadsbolag som en följd av marknadsläget för bostadsrätter omvandlar pågående eller planerar att omvandla nyproduktionsprojekt från bostadsrätter till hyresrätter.

Vad gäller studentlägenheter har sammantaget 1 754 st förmedlats under perioden och bedömningen är att årsmålet (2 500) kommer att uppnås. Antalet förmedlade ungdomslägenheter uppgår till 979 och även här beräknas att årsmålet (1000) kommer att nås.

Information om bostadsmarknaden

Samarbetet mellan staden och branschen om förutsättningarna för det växande Stockholm fortsätter under året. Bolagets ägardirektiv att informera om bostadsmarknaden har huvudsakligen utförts inom ramen för samarbetet Stockholm Bygger och genom delaktighet i Stockholmsrummet. Bostadsförmedlingen har betydande roller i dessa verksamheten, bland annat genom att VD ingår i styrgrupp (Stockholm Bygger) samt genom att marknadsavdelningen står för projektledning, hantering av webbsidor med mera.

Inom Stockholm Bygger har det under perioden arrangerats ett dialogmöte och ett till planeras i november. I Stockholmsrummet har bland annat två större gemensamma event för branschen hållits. Information och visningar om aktuell och kommande nyproduktion och olika bostadsprojekt har getts. En särskild del av rummet har byggts upp med information om Bostadsförmedlingen.

Därutöver tillhandahåller Bostadsförmedlingen också löpande information om nya bostadsprojekt samt om ytterstadsarbetet med mera på bolagets webbsida.

Övriga uppdrag

I enlighet med ägardirektiven för Bostadsförmedlingen en dialog med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och stadens bostadsbolag om det gemensamma uppdraget att utveckla samverkan avseende oriktiga hyresförhållanden, exempelvis genom kunskapshöjande insatser. Här planerar bolaget att i samarbete med polismyndigheten genomföra utbildningsinsatser för de berörda nämnderna och bolagen under hösten.


















Bostadsförmedlingens mål








Bolagets mål i verksamhetsplanen 2018 är följande:

- Att öka antalet förmedlade lägenheter

- Att ha ett högt anseende och nöjda kunder

Målet gällande antalet förmedlade lägenheter bedöms uppnås under året. Kundnöjdheten kommer att mätas i en NKI-undersökning under hösten och resultatet för måluppfyllelsen presenteras i årsbokslutet.

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	1 754	2 500	
	  Antal förmedlade ungdomslägenheter	1 000	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	9 052	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	8 712	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 Micasa 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. Efterfrågan är stor och antalet ansökningar har varit fler än vad det finns tillgängliga lägenheter. Hittills under året har 100 personer fått en seniorbostad genom Micasa och därutöver har ytterligare 169 seniorbostäder förmedlats.

De äldre får också riktad information om bostadskön och om olika boendeformer vilket sker kontinuerligt via webbplatsen, seniormässan, informationsmaterial samt under året en digital annonskampanj.

Bostadsförmedlingen arbetar dessutom vidare med ägardirektivet att, i samarbete med de kommunala bostadsbolagen 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. Ett strategidokument har tagits fram som ska ligga till grund för det fortsatta samarbetet gällande denna fråga. Bland annat är det tänkt att en gemensam nomenklatur med kriterier för tillgänglighetsklassificering ska användas

vilket ska anges vid anvisningen av berörda lediga lägenheter.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med de kommunala bostadsbolagen och 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				 Bidra i arbetet med att ta fram en strategi för att öka de äldre tillgång till bostadsbeståndet med fokus 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. Detta sker i det interna miljöarbetet, exempelvis genom insatser för en låg energiförbrukning i lokalerna samt källsortering av avfall. 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



Enligt kommunfullmäktiges budget 2018 ska Bostadsförmedlingen ange ett årsmål samt följa upp indikatorn Andel miljöbränsle i stadens etanol-och biogasfordon. Bolaget har dock inte några egna fordon och det finns därför inget resultat att redovisa. I övrigt bidrar bolaget till att infria målet genom att eftersträva miljövänliga färd sätt vid resor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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
 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 utrantering säljer vi eller skänker för återbruk.

2.5 Stockholms miljö är giftfri




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				 Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna
				 Kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 förmedling av hyresrätter som bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden vilket gynnar företagande och ekonomisk tillväxt i staden. Därutöver medverkar bolaget i att ta fram statistik och analys som efterfrågas som beslutsunderlag av byggande bolag vid deras planering av bostadsprojekt.

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad








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 förmedling av hyresrätter som bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden vilket gynnar företagande och ekonomisk tillväxt i staden. Därutöver medverkar bolaget i att ta fram statistik och analys som efterfrågas som beslutsunderlag av byggande bolag vid deras planering av bostadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka till att				 Vara en dialogpartner och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls som stöd till ett livskraftigt näringsliv				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 under året redovisas i tabellen nedan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	1	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 som marvikarierande ungdomar/studenter		15	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolaget medverkar till att uppfylla målet genom att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett kostnadseffektivt sätt. Detta sker bland annat genom att styra och följa upp verksamheten med utgångspunkt från kommunfullmäktiges mål, indikatorer och direktiv.







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
---	-----------	------------------	--------	-----------

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 och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	2,5 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	4,7	2	

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Bostadsförmedlingen medverkar planligt till att uppfylla målet om demokratisk hållbarhet. Detta genom att verksamheten aktivt främjar alla stockholmares 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, jämställdhetsintegrering och inkludering samt hur dessa frågor påverkar verksamheten kommer en utbildningsinsats att genomföras riktad till alla medarbetare under hösten. För att skapa likvärdiga tjänster anpassas servicen så långt det är möjligt till varje persons behov och förutsättningar, oberoende av språk, funktionsnedsättning med mera. Alla medarbetare har under perioden genomgått stadens webbutbildning gällande våld i nära relationer.

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

Bolaget arbetar planligt 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 en utbildningsinsats riktad 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

Målet bedöms som helhet bli delvis uppfyllt. Avvikelse samt åtgärder för att öka måluppfyllelsen redovisas nedan.

Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser har under perioden genomförts, dels hälsosamtal med medarbetare som har hög korttidsfrånvaro samt rehabiliteringsåtgärder för individer med längre frånvaro. Bolaget genomför kontinuerliga ergonomigenomgångar vid alla nytillsättningar.

Utfallet för sjukfrånvaron per sista augusti (rullande tolv månader) är 6,8 % och årsmålet som är 7 % bedöms komma att uppnås. Resultatet gällande korttidsfrånvaro (dag 1-14) är 3,5% och bedömningen är att årsmålet 3,0% inte kommer att uppnås. För att minska korttidsfrånvaron













arbetar bolaget som framgår ovan med hälsosamtal och rehabiliterande åtgärder.

Årets medarbetarundersökning visar sammantaget på ett bättre resultat jämfört med 2017. Aktivt medskapandeindex (AMI) har ökat till 75 jämfört med 73 föregående år. Samtliga ingående delindex (motivation, ledarskap och styrning) har förbättrats. Det ska dock konstateras att det högt satta årsmålet om 81 inte uppnås.

Även Index Bra arbetsgivare har ökat och uppgår till år 76 vilket är en ökning jämfört med 2017 då resultatet var 72. Årsmålet som är 84 kommer därmed inte att uppnås. Indexet omfattar resultat gällande jämställdhet, attraktiv arbetsgivare samt om medarbetarna kan rekommendera arbetsplatsen till andra personer. Här kan framhållas att delindexet Jämställdhet har förbättrats avsevärt jämfört sedan föregående år. Utfallet för att rekommendera arbetsplatsen har förbättrats något medan övriga resultat är oförändrade.

För att bolaget på sikt ska kunna uppnå dessa båda årsmål fortsätter insatserna för en god hälsa på arbetsplatsen enligt ovan. Vidare pågår ett arbete med att förbättra den sociala och organisatoriska arbetsmiljön som helhet. Här går samtliga verksamheter igenom sina resultat från medarbetarundersökningen och med utgångspunkt från detta tas handlingsplaner fram vilka sedan ska genomföras och följas upp.

Under hösten kommer planenligt ett arbete genomföras som inkluderar samtliga medarbetare gällande att utveckla bolagets vision, värdegrund och verksamhetsidé.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	75	81	
	   Index Bra arbetsgivare	76	84	
	   Sjukfrånvaro	6,8 %	7 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,5 %	3 %	



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

Bostadsförmedlingen bidrar planenligt till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål och direktiv genom att främja alla stockholmares lika möjligheter att finna en bostad samt motverka alla former av diskriminering. Detta genom att ha ett kösystem som innebär att det är kötiden avgör vem som får bostaden (och att man uppfyller fastighetsägarens krav).

För att skapa likvärdighet arbetar Bostadsförmedlingen också med att nå alla medborgare med information om bolagets tjänster och om vilka möjligheter som finns. Vidare utvecklas servicen för att anpassas till den enskildes förutsättningar att kunna påverka sina möjligheter och få en bostad som svarar mot deras behov och förutsättningar. Detta oberoende av språk, funktionsnedsättning med mera. Verksamheten har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder kan få en god service på ett annat språk än svenska. I rekryteringsförfarandet eftersträvas också att det mångkulturella samhället återspeglas i största möjliga mån.

Med syftet att öka personalens medvetenhet om mänskliga rättigheter, jämställdhetsintegrering och inkludering samt hur dessa frågor påverkar verksamheten kommer en utbildningsinsats att



genomförs riktad till alla medarbetare under hösten. Här kommer bland annat stadens nya program och ägardirektiv på området, inkluderande barnperspektivet, att gå igenom.

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 och i enlighet med budgetdirektiven 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 har samtliga medarbetare genomgått stadens webbutbildning på området under året.

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.



Information om Bostadsförmedlingen tillhandahålls i tryckt form på sju olika språk. Därutöver ges motsvarande information på ytterligare några språk på webbplatsen. Bolaget eftersträvar att

kommunicera enkelt och tydligt genom klarspråk för att öka tillgängligheten för alla. Kommunikatörerna på bolaget har under året också genomgått stadens utbildning i inkluderande kommunikation. Vidare pågår ett arbete för att göra webbplatsen mer tillgänglig även ur ett tekniskt perspektiv.

Enligt bolagets förslag till strategi för tillgänglighetsarbetet som beskrivs ovan under mål 1.7 ska tillgänglighetsarbetet med klassificering m m gällande bostadsbolagens lägenheter för äldre även stämmas av med stadens funktionshinderråd.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget arbetar systematiskt med uppföljning av avtal enligt nedan (se tabell).

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (35)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling	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	16
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	20
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	21
Bolagsspecifika inriktningar	21
2. Ett klimatsmart Stockholm	21
2.1 Energianvändningen är hållbar	21
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	24
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	25
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	26
2.5 Stockholms miljö är giftfri	27
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	27
Bolagsspecifika inriktningar	28
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	28
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	28
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	28
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	29
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	30
Bolagsspecifika inriktningar	31
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	31
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	31
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	32
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	32
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	33
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	33
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	34
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	34

Bolagsspecifika inriktningar 35

Sammanfattande kommentar

Familjebostäders resultat för det andra tertialet ligger något över budget, men för helåret räknar bolaget med att nå budgeterat resultat. Antalet färdigställda lägenheter följer prognos, men antalet påbörjade lägenheter kommer att bli lägre än budget till följd av överklagat marklov, försening i fastighetsbildning samt initialt hög offererad prisnivå på entreprenader. Till följd av dessa förskjutningar i projekten kommer årets investeringsvolym att bli lägre än budget.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra fortgår med målsättning att en överenskommelse ska tecknas med Hyresgästföreningen under hösten 2018. Inom ramen för detta arbete har en inventering av bolagets fastigheter genomförts under tiden maj-juni utifrån den modell som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Under temat "Bygg ditt Fagersjö" genomfördes sju workshops med olika grupper under hösten 2017. De boende hade bjudits in att tycka till om utvecklingen av området, i vilket 1000 nya bostäder planeras. Utvecklingen ska präglas av inkludering där det feministiska stadsplaneringsperspektivet utgör en viktig del. I januari ställdes förslagen ut och workshopdeltagarna och alla andra boende i området kunde komma med kompletteringar och synpunkter. Under sommaren har bolaget i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomfört ett antal åtgärder i enlighet med de synpunkter som inkommit. Bland annat har belysning förbättrats i Fagersjö och en utsmyckning av en mörk gångtunnel har påbörjats. Bolaget har bitt unga i Fagersjö delta i utsmyckningen, och i dagsläget har tolv ungdomar anmält intresse att delta.

Familjebostäder är byggherre för det nya polishuset i Rinkeby. Till följd av bl.a. oförutsedda grundläggningsförhållanden på fastigheten har NCC begärt mer tid för färdigställande. Planerad inflyttning är framflyttad till första april 2020. I Rinkeby har Familjebostäder fortsatt arbetet med riktade insatser inom trygghet och säkerhet som bl.a. inneburit ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med textpolis, ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete i digitalt system samt brandsäkerhetsinformation till de boende. Bolaget har också påbörjat trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägareföreningen 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 under två år tillsammans med KTH, Hyresgästföreningen och Rinkeby Folkets Hus ska utveckla framtidens Folkets Hus genom en digitaliserad demokratisk process.

Familjebostäder planerar för en utveckling av centrumanläggningen i Gubbängen. En workshop genomfördes i början av maj med boende och näringsidkare i området. Denna workshop utgör ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet där målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum 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.

Stadens första Stockholmshus inom projekt Säterhöjden är under uppförande i Rågsved. Under året har även andra satsningar genomförts och bolaget har bidragit till aktiviteter som Rågsveds Valborgsmässofirande och Rågsvedsdagen i maj. Tillsammans med Rågsveds Fastighetsägareföreningen har bolaget deltagit i ett initiativ till att skapa ett sommartorg i Rågsveds centrum, med en uteservering som drivits av Folkets hus. I slutet av september kommer en trygghetsdag genomföras för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden. Bland annat kommer barn och unga få möjlighet att möta personerna bakom

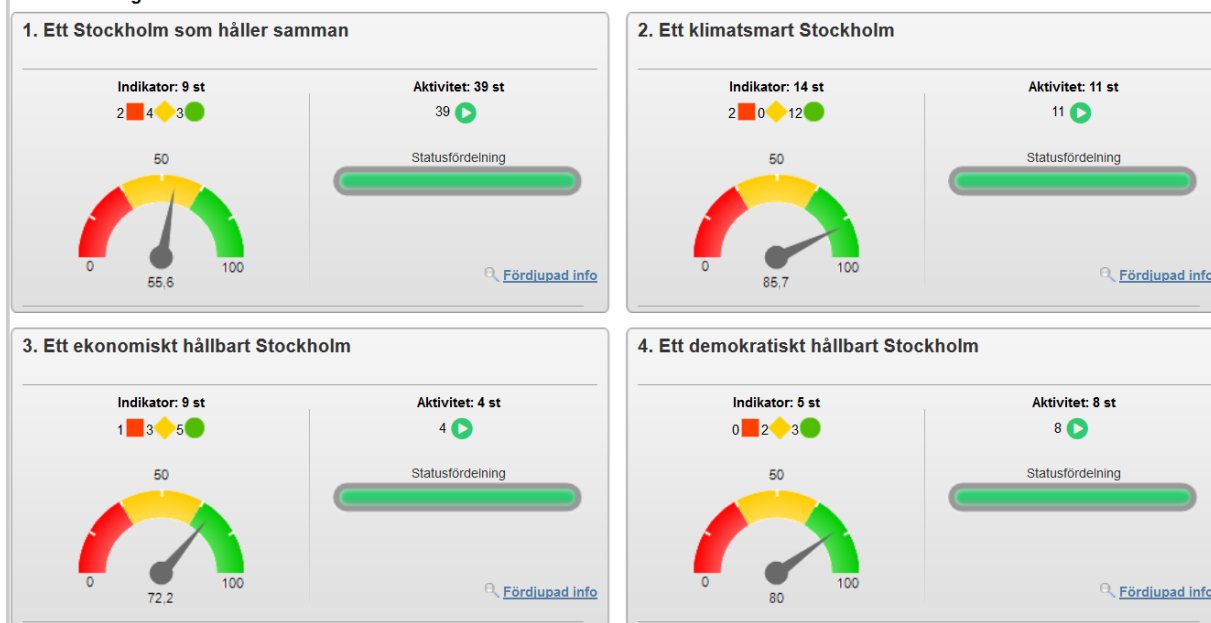
polis- och brandkårsuniformen.

I april genomfördes en miljörevision. I samband med detta uppgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete. Bolaget har nu erhållit den nya certifieringen.

I bolagets tyngdpunktsområden har sommaren varit ovanligt lugn enligt polisen, som kopplar samman det med att många ungdomar mellan 16-19 år har haft möjlighet att sommarjobba. Familjebostäder har tagit emot 100 av dem och bolaget hoppas att arbetet också har väckt ungdomarnas intresse för en möjlig karriär inom fastighetsbranschen. Även åtta stockholmsjobbare har, eller kommer att, välkomnas under året, vilket är en utökning jämfört med budget. Totalt har 135 personer erbjudits sommarjobb, stockholmsjobb eller någon form av praktik på Familjebostäder i år. Inom bolaget har påbörjats en flerårig satsning på ledarutveckling för att möta de utmaningar som Familjebostäder och branschen står inför.

Familjebostäder är i stark expansion. Bolaget har över 600 lägenheter i produktion och under nästa år kommer över 450 nya bostäder bli inflyttningsklara och välkomna upp till 1000 nya hyresgäster. För att möta denna tillväxt pågår flera utvecklingsprojekt med fokus på processutveckling och digitalisering. Många medarbetare arbetar med implementeringen av det nya fastighetssystemet Fast2, som tas i drift efter sommaren 2019. Systemet kommer skapa förutsättningar och ge oss förmåga att ta ett stort kliv vad gäller effektivisering och ökad digital kommunikation. I en fastighet i Farsta har bolaget, tillsammans med hyresgästerna, inlett tester av digitala lösningar såsom digitala lås och försök med ellådcykel. Försöksprogrammet kommer att pågå 2018-2020.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolaget redovisar ett resultat före skatt per 31 augusti om 238 mnkr, vilket är bättre än en periodiserad budget för samma period. Jämfört med föregående år är resultatet 35 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning samt avskrivningar. Årets resultat påverkas även av kostnader hänförliga till införandet av nytt fastighetssystem samt systematiserad hyressättning som är högre än föregående år. Prognostiserat resultat för helåret uppgår till 295 mnkr, vilket överensstämmer med budget för 2018.

Nettoomsättningen ökar med ca 37 mnkr jämfört med 2017, vilket främst hänför sig till den årliga hyresutveckling samt tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under de första åtta månaderna flyttat in nya hyresgäster i 346 lägenheter i projekten Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen samt i den ombyggda fastigheten Limkakan 4 i Gubbängen. Hyresutvecklingen för bostäder ligger i linje med budget. Prognostiserad omsättning är i nivå med budget.

Prognostiserade värmekostnader för hela 2018 överstiger budget med ca 18 mnkr och kostnaden för snöröjning överstiger budget med 4 mnkr. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader ca 53 mnkr högre. I utfallet ingår högre kostnader för värme och snöröjning, högre upparbetat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2. Jämfört med budget är prognostiserade fastighetskostnader väsentligt högre främst till följd av 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 261 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 17 mnkr.

Räntekostnaderna är ca 6 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Räntekostnaderna per 31 augusti är i nivå med föregående år. Även i helårsprognosen kommer räntekostnader att uppgå till samma nivå som 2017 vilket är ca 9 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre investeringsvolym.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen för 2018 är i nivå med budgeterat resultat. Nya lägenheter färdigställs enligt plan och bidrar positivt till bolagets driftsnetto. Den kalla och snörika vintern har haft en stor negativ påverkan på bolagets driftsnetto, vilket innebär utmaningar att nå budgeterat resultat. Den lägre investeringsvolymen leder dock till lägre räntekostnader varför bedömningen görs att budgeterat resultat kommer att nås.

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 driftsnetto och lönsamhet samtidigt som investeringar i verksamhetsutveckling och system ska bidra till en mer effektiv, modern och professionell fastighetsförvaltning.

Bolaget har fortsatt mycket svårt att nå nyproduktionsmålet. Samtliga processer inför byggstart tar längre tid än beräknat och framför allt problem med överklagade bygglov gör att flertalet projekt kommer att påbörjas först efter årsskiftet. Goda förutsättningar finns för fortsatt tillväxt och fler nyproduktionsstarter genom en mycket god soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde som finansierar allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1 035 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 674 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 320 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar uppgår till 41 mnkr.

I prognosen förväntas antalet påbörjade lägenheter minska från budgeterade 740 lägenheter till 252 lägenheter, vilket även påverkar bolagets totala investeringsvolym som förväntas minska







från 2,3 mdr till ca 1,7 mdr. Anledningen till förskjutningen av byggstartar är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången), överklagade Stockholmshusprojekt Dalarö och Vaddö. 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

Familjebostäder samarbetar med Bostadsförmedlingen för att erbjuda försöks- och träningslägenheter samt andra förturslägenheter utifrån 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 Krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder ställs i samtliga upphandlingar där kravet är tillämpligt, 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	94	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 Bostadsförmedlingen fördelar Bostad Först-lägenheterna mellan Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder genom att ställa förfrågan om specifika lägenheter utifrån behov hos Bostad Först. Familjebostäder utreder lägenheternas lämplighet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för ändamålet. Per den 31 juli har 4 lägenheter förmedlats till Bostad Först. Målet på helår är 8 lägenheter.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden 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 och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Familjebostäder har generellt fokus på levande och trygga stadsdelar, men för närvarande ett särskilt fokus på Rinkeby i och med ett antal händelser det senaste året. Bland annat bygger bolaget om en fastighet som kommer att inrymma det nya polishuset i västerort med plats för 2-300 poliser. Under året har samarbetet med polisen utökats i Rinkeby och bolaget har genomfört trygghetsbesiktningar. Utifrån besiktningssprotokoll kommer sedan åtgärder vidtas, med målsättning att trygghetscertifiera bolagets fastigheter på sikt. Bolaget planerar också att ta arbetet med trygghetsbesiktningar vidare till Rågsved och Farsta-Fagersjö. I Rinkeby har bolaget även påbörjat en satsning på utemiljön i anslutning till sina fastigheter.









I Fagersjö har bolaget genomfört vissa upprustningar efter önskemål från boende i samband med dialogen som genomfördes 2017, "Bygg ditt Fagersjö". Dialogen syftade främst till att ta in synpunkter och förslag för det stadsutvecklingsprojekt om 1000 nya bostäder i Fagersjö som påbörjats. Men även önskemål avseende befintligt område togs omhand och bolaget har bl a förbättrat belysningen i anslutning till Fagersjöns möteslokal och även installerat pingisbord och utemöbler på fastigheten som Fagersjöborna kan nyttja. Även i Farsta har Familjebostäder byggt upp ett utökat samarbete med polisen och bolaget har fört fram förslag om att tillsätta medborgarvärdar.





I september genomförs en trygghetsdag i Rågsved tillsammans med övriga fastighetsägare. Fokus kommer att vara på brand och på vad man behöver tänka på vid en kris. Utöver fastighetsbolagen så kommer stadsdelen, polis, brandkår och civilförsvaret att delta. Ett av syftena är att unga ska få lära känna personerna bakom uniformen och bekanta sig med både polis- och brandbil.







I Gubbängens Centrum genomfördes i maj en workshop med ett drygt 30-tal boende och näringsidkare och underlagen därifrån utgör en viktig grund i arbetet med att utveckla centrumanläggningen. Syftet med workshopen var att ta fram ett underlag inför en förstudie av hur bolaget kan skapa ett attraktivt och tryggt centrum som resulterar i höjd kundnöjdhet,





förbättrade lokalyresintäkter och bidrar till stadens vision om ett Stockholm som håller samman samt Ett levande Stockholm utifrån ett feministiskt inkluderande perspektiv.









Under hösten kommer bolaget genomföra en utbildning om våld i nära relationer för nyckelpersoner. Under året har även det brandförebyggande arbetet utvecklats.







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				 Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.
				Analys Aktiviteter genomförs löpande inom ramen för CSR-strategin. Strategin omfattar exempelvis att vi erbjuder praktikplatser, att vi ser till stadens bostadsförsörjning genom byggande av hyresrätter samt att vi är en attraktiv arbetsgivare.
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				 Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.
				Analys Nya samarbetsavtal tecknade och allt är igång enligt planering.
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 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.
				Analys Vi öronmärker lägenheter som är lämpliga för kompiskontrakt när de översänds till Bostadsförmedlingen. Hittills i år har fem kompiskontrakt tecknats till ungdomar och sex till 65+.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				 Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Samarbetet med socialtjänsten har utvecklats, bland annat genom regelbundna månadsmöten med kontinuerliga uppföljningar för långsiktiga lösningar. Samarbetet sker numera med stadsdelsnämnderna i Enskede Årsta Vantör, Farsta, Hägersten Liljeholmen, Spånga Tensta och Rinkeby Kista.</p> <p>Ett projekt har inletts för att hitta ett fungerande arbetsätt avseende det vräkningsförebyggande arbetet i samverkan mellan fastighetsbolag och stadsdelarna. I projektet deltar Familjebostäder, Stockholmshem samt stadsdelsnämnderna i Enskede Årsta Vantör, Farsta, Hägersten Liljeholmen, Spånga Tensta och Rinkeby Kista och Skärholmen. Målet är att ta fram ett etablerat arbetsätt och dokumentation så att alla arbetar lika vilket säkrar det förebyggande arbetet.</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				 Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.
 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				 Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.
				<p>Analys</p> <p>Bolagets samarbetar med staden vid stadsplanering för att</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				säkerställa behov av verksamhetslokaler. Därutöver förs alltid dialog med stadsdelsförvaltningen när lämpliga befintliga lokaler tomställs.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
				Analys Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att snabbt hantera detta.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.
				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.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby, Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder deltar aktivt i de lokala utvecklingsarbetet som bedrivs av stadsdelsförvaltningarna i Rinkeby, Rågsved och i Farsta - Fagersjö. Deltagandet har hög prioritet.</p>
<p> Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd</p>				<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>
<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>				<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>Utvecklingsplan för Gubbängen är under framtagning och beräknas vara klar under hösten. Underlaget ska generera en plan för att skapa ett levande centrum och en trygg miljö samt inkludera amöjligheten till nya</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				hyresgäster.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				 Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för 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 Flera samarbeten har fördjupats 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 Slutrapport bygg ditt Fagersjö är sammanställd med förslag som framkom i boendedialogen. Flera av dessa förslag genomförs under 2018.
 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, Ävsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>utvecklingsplan för centrumanläggningarna.</p> <p>Analys Strategi för utvecklings- och affärsplan framtagen för Gubbängens centrum, och arbetet kommer att fördjupas under hösten. Underlaget baserad delvis på resultat från den workshop med drygt 30 personer, boende och näringsidkare, som genomfördes i maj 2018. Uppdatering av affärsplan för Rinkebystråket pågår. Vad gäller Årsta finns ett vårdprogram framtaget sedan tidigare.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p> Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholms hyra tecknas med Hyresgästföreningen.</p> <p>Analys Förhandlingar om Stockholms hyra fortgår. Inventering av bolagets fastigheter genomförd under maj-juni. Planering för inventering av lägenheter pågår inom ramen för projektet.</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> Vid tecknande av samarbetsavtal skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.</p> <p>Analys En genomgång har gjorts och det finns goda rutiner inom området.</p>
<p> Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm</p>				<p> Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverka med lokala föreningsaktörer och samarbeten med te</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				x Stockholm Konst.
				<p>Analys</p> <p>Flera projekt pågår, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln och Drevikshöjden.</p> <p>I samarbete med NCC har unga Rinkebybor skapat ett konstverk i anslutning till arbetsområdet för det nya polishuset i stadsdelen. På Stövargatan i Rågsved har ungdomar smyckat en miljöstuga med mosaik under sommaren. Konsten har vuxit fram utifrån diskussioner kring ekologisk, miljömässig och social hållbarhet.</p> <p>I Fagersjö kommer ungdomar engageras i ett projekt avseende trygghetsatsning i en gångtunnel i området. Projektet har initierats utifrån den dialog med workshops som genomfördes under hösten 2017 i Fagersjö.</p>
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				<p> Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.</p>
				<p>Analys</p> <p>Inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen)</p>
	 	78,8	79,5	
	Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			
	<p>Analys</p> <p>Bolaget når en måluppfyllelse på 99%. Analys pågår, aktiviteter kommer att läggas in i verksamhetsplan 2019 för att förbättra resultatet</p>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ytterligare.			
	 Produktindex	76,6	79,5	
	Analys Analys pågår. Aktiviteter kommer läggas in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Rent och snyggt	71,1	75,5	
	Analys Analys pågår. Aktiviteter kommer läggas in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Serviceindex	81	84,5	
	Analys Bolaget når en måloppfyllelse på 96%. Aktiviteter kommer att läggas in i verksamhetsplan 2019 för att förbättra resultatet ytterligare.			

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 kommer att 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 där dialoger med de boende varit centrala för att ta fram förslag till förbättringar. Flera av de åtgärder som efterfrågats har, och kommer, att genomföras under 2018, t ex mer belysning och iordningställande av mark. Även möjligheten till stadsodling har utökats.









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











Till följd av förskjutningar i projekt kommer Familjebostäder inte nå målet om antal påbörjade lägenheter under 2018. Utöver tidigare aviserad försenad fastighetsbildning i projekt Gisslaren så kommer inte projekt Banken/Växel, som inkluderar ett kollektivboende, kunna startas på grund av överklagan av marklov. I projekt Fäboden har bolaget bedömt att fler lite större lägenheter behövs varför bygglov inte beviljats då lägenhetsstorlek enligt detaljplanen max får uppgå till max 35 m². Den konjunktursvängning som drabbat bostadsrättsmarknaden har ännu inte märkts i de upphandlingar och förhandlingar som genomförts på senare tid utan offererade priser ligger kvar på höga nivåer. Till följd av detta har tre projekt fått senarelagd start då kostnadsbildningen initialt varit för hög.











Totalt bedöms 252 lägenheter inom projekt Filmcementet och Drevvikshöjden starta under året.

Familjebostäder har tillsammans med Stockholms hem 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 2019.



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 beräknas påbörjas q1 2019
 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 Drevikshöjden.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 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 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 Flera projekt inom ramen för Stockholmshusen kommer inom kort att startas, och bolaget planerar även för fler studentbostäder. Investeringsstöd planeras att sökas för relevanta objekt.
				 I all projektutveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				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 upprättas i förstudiestadiet i kommande större upprustningsprojekt.
 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 rapport 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 Några bostadsfastigheter har inte avyttrats under perioden.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
				Analys Görs löpande vid



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
i samråd med berörda nämnder				tomställning avlokaler.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Säterhöjden 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 Familjebostäders 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 Första Stockholmshuset byggstartat i Rågsved. Ett kollektivhus är under projektering. Flera studenthus är under projektering.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				 Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
				Analys SHIS erbjuds samtliga korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter där avtalstiden är längre 1 år enligt SHIS önskan.
 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 rigger organisationen och projektportföljen så att det ska vara genomförbart
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Stockholms husen för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Flera samarbeten pågår
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	9	7	
	  Antal färdigställda lägenheter		240	
	  Antal påbörjade bostäder	37 st	740 st	
	Analys Flera projekt försenade.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	37	740	
	Analys Flera projekt försenade.			

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

Familjebostäder arbetar aktivt med strategier för digitalisering. Ett pilotprojekt med fokus på digital utveckling pågår på bolaget. Program Smarta Boendemiljöer kommer att drivas under 2018-2020, med ett eget "living lab" tillsammans med boende i fastigheter Sandhamn i Farsta. Hittills har elektroniska lås installerats och en robotdammsugare utför grovstädning på entréplan i fastigheten. En eldriven lådcykel har köpts in för att testa del av bolagets mobilitetsprogram.

Familjebostäder undersöker också möjligheten till så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter så att bolagets egen personal får mer tid över till mer kvalificerade arbetsuppgifter. Inom ramen för projekt Vera, nytt fastighetssystem, har beslut tagits tillsammans med staden om att släppa på kravet fullständig integration med ekonomisystemet Agresso då det inte blev förvaltnings- och kostnadsmissigt effektivt. Det nya systemet, Fast 2, kommer att möjliggöra många nya digitala funktioner som kommer att stödja både bättre kundupplevelse och boendedialog samt ökad effektivitet. 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 är bolagets samverkansprojekt med Stockholm Exergi fortsatt den viktigaste satsningen. 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 statiskt 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 att arbeta för minskat koldioxidutsläpp i den egna förvaltningen.




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 Familjebostäder arbetar aktivt med de områden bolaget där har egen rådighet över, dvs energieffektivisering, energikravi nyproduktion och egen förnybar energiproduktion för att nå ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 		55	
	Analys Finns inget utfall ännu. Projekten antas nå projekterade värden.			
 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				 Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.
				Analys Genomgång av möjliga klimatskador samt att identifiera relevanta skyddsåtgärder kommer identifieras under hösten. Inventering av "riskfastigheter" genomförs 2019.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				LCA-kalkyl är implementerad och används i all nyproduktion från augusti 2018. Bolaget har även fått stöd från Energimyndigheten om 920 000:- under för perioden 2018-2021 för att genomföra LCA beräkningar i ett antal kommande projekt.
 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				 Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatlivet och genomför ansökan Analys Utredning visar att bolaget ej är berättigad att söka stöd från Klimatlivet. Istället har bolaget identifierat andra stöd. Familjebostäder har erhållit stöd från Länsstyrelsen för solceller inom projekt Rörstråkaren om 730 000:- kopplat till Energimyndigheten utlysning "Ansökan om statligt stöd till solceller (SFS 2009:689)". Ansökan om utveckling av LCA verktyg för tidiga skeden ska göras till Boverket under september för utlysningen "Innovativt och hållbart byggande"
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	Analys Inga sådana ombyggnationer kommer genomföras.			
	  Köpt energi		227 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(GWh)			
	Analys Ovanligt kallt i början av året.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)		148 kWh/m ²	
	Analys På grund av korrigeringar av tidigare mätfel syns inte den energibesparing som faktiskt skett.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		132,8 kWh/m ²	
	 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 Laddplatser planeras i alla nyproduktioner. Strategi för laddplatser i befintligt bestånd kommer att tas fram under 2018.
 Planera för säkra cykelparkeringar i				 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
befintliga och nya fastigheter				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 Lådcykel är beställd till fastigheten Sandhamn och kommer att finnas bokningsbar för bolagets hyresgäster i fastigheten via Aptus i oktober 2018.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Grönnytefaktor beaktas i all stadsutveckling för att möjliggöra en bra dagvattenhantering. Under året kommer bolagets fastigheter inventeras utifrån klimatrisker vid extremväder.

Stadsodlingar är efterfrågade av hyresgäster och under året har tre nya stadsodlingar etablerats i Farsta Strand och ytterligare en planeras i Fagersjö.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				efter behov.
				Analys Utredning om potentiella klimatskador pågår. Inventering genomförs i samarbete med Svenska Bostäder 2019.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
				Analys Tre nya stadsodlingar har tillkommit under året i Farsta Strand, inom fastigheterna Nåttarö, Ekerö och Träskö. I Fagersjö har bolaget redan en stadsodling för ett tjugotal hyresgäster och här planeras ytterligare en stadsodling att färdigställas under hösten.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt
				Analys Parkeringsköp beaktas i all nyproduktion
	  Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %	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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				matavfalls mängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.
				Analys Bolaget har en matavfallsgrupp som tagit fram en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling. I områden där insamlingen är låg, till exempel i Årsta, har extra insatser genomförts. Arbeta med att säkerställa statistik erhållen från Stockholm Vatten och Avfall pågår.


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 %	100 %	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100 %	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

I enlighet med Miljöprogrammet ska alla fastigheter radonmätas vart tionde år. Bolaget har därför mätt om ca 1500 lägenheter under vintern 2017-2018. Några få lägenheter har förhöjda värden jämfört med tidigare mätning och kommer därför mätas om, och därefter tas beslut om åtgärder. För de fastigheter som innan årets mätningar inte var godkända finns redan förslag till åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av	0,27 %	0,27 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	stadens byggnader som är miljöklassade			
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	92 %	92 %	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	



Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

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. Efter samarbete med Stockholm Invest/SBR har en lokal i Högdalen erbjudits för uthyrning till verksamhet som möjliggör och främjar











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				företagande. Avtal kommer att tecknas under september.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				 Uppföljning av grönytefaktorn i nyproduktionsprojekten
				Analys Projekt som startar 2018 (gjuten bottenplatta) har GYF i avtal.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva













Under sommaren 2018 har Familjebostäder erbjudit 100 ungdomar sommarjobb. Generellt har det fungerat mycket bra med nöjda ungdomar och nöjda föräldrar. Vår målsättning är utöver att ungdomarna får möjlighet att tjäna egna pengar 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 Stockholms hem, Svenska Bostäder, Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin för att utbilda fastighets-skötare, 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 Familjebostäders 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 bolaget hade en monter på LAVA, KTH:s arbetsmarknadsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100	100 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5	6	
	Analys Bolaget kommer att ta emot åtta Stockholmsjobb under 2018.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	3 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, % 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.	-25,85 %	2 364 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	238	295	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning 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 på en normal fördröjning för tillkommande driftnetton.		2,4 %	
 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				 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				Analys Resurser för projektet är engagerade och arbetet med förstudien påbörjad, de milstolpar som vi fattat beslut om håller. Projekt följer tid, kostnad och kvalitet.
	 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 har en djupare dialog skett med de boende och bolaget har i det arbetet haft med ett feministiskt inkluderande perspektiv. Resultaten av dialogerna kommer att föras vidare till de stadsutvecklingsplaner som ska tas fram. I Tensta har bolaget tagit fram planer för ombyggnad av 14 gårdar. En viktig del har varit att få med de boende, ofta hemmavarande kvinnor, i utvecklingen av gårdarna för att göra dem mer inbjudande.

Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget, tillsammans med Svenska Bostäder, erbjuder har utvecklats för att kunna erbjuda aktiviteter där det finns något för alla.













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 Arbete pågår. I projekt arbetar vi in feministiska perspektiv såsom trygghet, t ex i projekt Bjurö. Strategi för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inkluderande stadsplanering är under inarbetning i projektprocessen.



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

En viktig del av arbetsgivarvarumärket är ledarskapet. Under april påbörjades ett ledarskapsprogram, Klart Ledarskap, 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 både 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	
	Analys Bolaget når en måluppfyllelse på 99%.			
	   Sjukfrånvaro	5,7 %	5,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2,5 %	
	Analys Vi fortsätter arbetet med att utvecklar rutiner, uppföljning och stödet till chefer och medarbetare i dessa frågor.			



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 I planering av bostadsutveckling diskuteras barnperspektivet, särskilt behov av utemiljö. Enligt befintlig modell görs

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				alltid en mindre barnkonsekvensanalys som en del av utvecklingsprocessen, men utifrån behov görs även större analyser. Arbetet med att ta fram en checklista påbörjar under hösten.



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

Förslag till utbildning av nyckelmedarbetare om våld i nära relationer är framtaget och planeras att genomföras under hösten 2018. Samarbetet med polisen har ökat i omfattning under året i samtliga av bolagets tyngdpunktsområden.

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

Familjebostädernas inriktning är att tillgänglighet ska ingå som en naturlig del i all verksamhet då inkludering är viktigt. 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 Ökad tillgänglighet finns alltid med som en parameter i samband med markupphandlingsprojekt

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



Flera projekt där boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö pågår inom ramen för Familjebostädernas verksamhet bland annat Fagersjö, Tensta och i Gubbängen. I samarbete med fastighetsägarna i Järva och i Rågsved pågår också 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 Arbeta med att ta fram förslag till en modell för moderniserat boinflytande pågår och ett pilotprojekt kommer att genomföras. Den del som avser nytt avtal flyttas till 2019.
 Garantera hyresgästernas information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Genom interna arbetsätt 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 Hyresgästföreningens lokal i Tensta har öppnats upp för läxhjälp. Även hyresgästföreningens lokal i Rinkeby har öppnats för flera verksamheter. Vi arbetar för att fler lokaler ska öppnas.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Familjebostäder 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. Kvalitet och ekonomi är också viktiga parametrar tillsammans med att möjliggöra sociala insatser kopplade till upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		85 %	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				<p>Analys</p> <p>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 och avfallshantering.</p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (19)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 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	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	9
2. Ett klimatsmart Stockholm	9
2.1 Energianvändningen är hållbar	9
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
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	14
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	14
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	15
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	17
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	18
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	18
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	19
Bolagsspecifika inriktningar	19

Sammanfattande kommentar

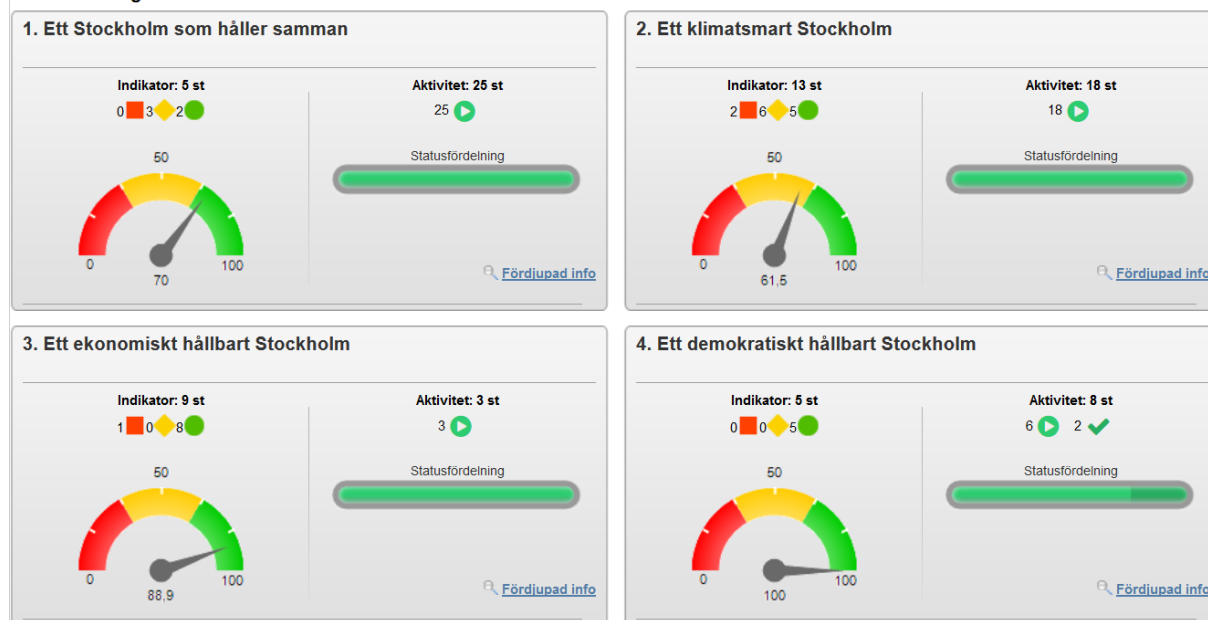
Trygghets- och tillgänglighetsfrågorna har haft fortsatt hög prioritet i bolagets arbete, såväl i nyproduktion som i bolagets befintliga fastighetsbestånd. Besiktningar genomförs kontinuerligt och utifrån dessa sätts åtgärder in vid behov för att öka tryggheten och tillgängligheten, så väl i fastigheterna som i utemiljön.

Bolaget har arbetat vidare med att skapa utemiljöer som ska inspirera och underlätta utevistelse för de boende. Under perioden har bolaget arbetat med en intensifierad dialog med stadsdelsförvaltningar för att diskutera deras behov av lokaler i dagsläget och i framtiden.

Micasa Fastigheter har under perioden arbetat vidare i enlighet med stadens äldreboendeplan och fortsatt arbetet med utbyggnad av vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. Bolaget har även arbetat med att tillskapa bostäder för nyanlända.

Micasa Fastigheter har arbetat vidare med att driftoptimera bolagets fastigheter, ökat möjligheterna till matavfallinsamling och arbetat för ett giftfritt byggande.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 240 mnkr, resultatet exklusive reavinst beräknas uppgå till 150 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 hantering av 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. Fastighetsförsäljningarna under året påverkar ekonomin. Lägre skuld tillsammans med något lägre ränta gör att räntekostnaderna minskar.

Bolaget har ett ramavtal med staden som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Ramavtalet har stor påverkan på bolagets ekonomi då dessa uthyrningar berör cirka 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. Effekten av revideringen kommer infalla först 2019.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 290 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. Det har även blivit en försening i projekt Edö, där bygglov för etablering dragit ut på tiden. Det kommer även påverka resultatet då förväntad utrangering på den fastigheten inte kommer att genomföras. 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 hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar. De lägre investeringarna påverkar resultatet i form av lägre avskrivningar.

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. Fastigheten tillträdades den 29 juni. Den privata hyresgäst som tidigare förhyrt fastigheten har avflyttat och fastigheten säljs då den inte behövs för stadens verksamheter.



Under sommaren såldes tomträtten Svanholmen 1 i Vårberg. Fastigheten ligger inom ett exploateringsområde och var ursprungligen byggd som sjukhem. Fastigheten behövs inte längre för stadens verksamheter. Försäljningen genererar en reavinst på 82 mnkr. Vidare kommer tomträtten Vilo hemmet 1 att säljas till SISAB för skattemässigt restvärde under hösten. De kommer använda fastigheten till förskola. Den privata hyresgäst som tidigare förhyrt fastigheten har avflyttat.

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 om 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	 Antal friställda lägenheter åt	119		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända ensamkommande flyktingbarn med flera	nyanlända			🟢 Bolaget deltar i stadens arbetsgrupper för att skapa fler boende för prioriterade grupper
🏠 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 behörigheten på elektroniska nycklar i ett antal fastigheter och på så sätt ökat tryggheten i fastigheterna.

Bolaget har under perioden sett över krisledningens checklistor och fortsatt 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. Seniorvärden besöker fastigheter en gång i veckan och är behjälpliga med att svara på frågor samt vägleder hyresgästen till en lösning på eventuella problem. Projektet har utökats från att gälla fem av bolagets fastigheter under våren till tretton fastigheter under hösten. Projektet kommer att följas upp under året.

Bolaget kommer under året att 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				🟢 Planera och genomföra CSR-aktiviteter i enlighet med bolagets verksamhetsplan. Se under målområde 1.3, 4.1, 4.3 och 4.8.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				 Genomföra en krisledningsövning
				 Uppdatera kris- och 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 trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar	  Trygghetsindex	78	79	 Aktiviteter beskrivs nedan under ägardirektivom fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet.
	Analys Nedgången i indexet beror bland annat på ökad upplevd otrygghet bland hyresgästerna. Utifrån detta arbetar bolaget vidare med sektionering av förråden för att stärka tryggheten och minimera risken att obehöriga kommer in i källarförråden. Nedgången beror även på missnöje med städning i fastigheterna. Bolaget har en ny upphandling gällande städning som börjar gälla under 2019.			
 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				 Revidera riktlinjer för bidrag till trivsleråden
 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				 Säkerställa trygghetsaspekten vid nyproduktion och genomförandeprojekt
				 Årliga trygghetsronderingar genomförs


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsutvecklingsprocesserna				

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-Vantör (Rågsved). 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, dörrautomatik har installerats i ett antal tvättstugor, källare och i allmänna lokaler och montering av brytskydd samt förstärkning av belysning i fastigheter där det behövs. Bolagets tillgänglighetsarbete i och runt 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. Totalt finns nu tolv aktivitetscenter i bolagets fastigheter.









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 2019 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	84,4	83		
	 Rent och snyggt	67,1	69		
	Analys Index för rent och snyggt har gått ner. En förklaring är komplikationer efter sopstrejken 2017 med nya entreprenörer. Bolaget arbetar kontinuerligt med frågan. Ny upphandling gällande städning och källsortering kommer att börja gälla under 2019.				
	 Serviceindex	77,2	78		
	Analys Nedgång i serviceindex beror bland annat på nedgång i upplevd trygghet och rent och snyggt.				
	 Utemiljöindex	86	86		
					 Systematisk uppföljning av driftavtal
				 Systematiskt trygghets- och tillgänglighetsarbete	
				 Systematiskt 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				 Tillgängliggöra lokaler för stadsdelsnämndemas	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med rimliga avgifter för stadens pensionärs- och anhörighetsorganisationer				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 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 redan gjort betydande energibesparingar. Energianvändning i bolagets fastigheter har minskat med 11 % sedan 2013.






En strategi ska tas fram för hur driftoptimeringsarbetet ska fortlöpa. I framtagandet av strategin kommer bolagets driftentreprenör att vara mer involverad.

För att öka mängden egenproducerad förnybar energi planeras installation av 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 energigångärder planeras till 2019. Under 2018 kommer fyra stycken kartläggningar utföras. Vidare ska energideklarationer påbörjas under året.

Under året genomförs ett större ombyggnadsprojekt (Edö). I fastigheten har energieffektiviseringsåtgärder redan genomförts, vilket har lett till att energianvändningen har minskat med över 30 procent. Därför planeras inga ytterligare energieffektiviseringsåtgärder i samband med projektet.





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	100 %	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 Bolaget når inte satta mål gällande köpt energi. Detta kan förklaras genom en ökad beläggning i fastigheterna även ny och yngre målgrupp vilket höjt förbrukningen av energi. Den varmare sommaren har inneburit ökade kostnader för kyla. Bolaget ser att energiförbrukningen minskar jämfört med tidigare år, men dock inte i den takt som är målsatt.				
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)			121,19 kWh/m ²	
	Analys Bolaget ser en risk att uppsatt inte mål nås. Detta beror på en ökad beläggning i fastigheterna även ny och yngre målgrupp vilket höjt förbrukningen av energi. Den varmare sommaren har inneburit ökade kostnader för kyla. Bolaget ser att energiförbrukningen minskar jämfört med tidigare år, men dock inte i den takt som är målsatt.				
 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt			121,19 kWh/m ²	 Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	Analys Bolaget ser en risk att uppsatt inte mål nås. Detta beror på en ökad beläggning i fastigheterna även ny och yngre målgrupp vilket höjt förbrukningen av energi. Den varmare sommaren har inneburit ökade kostnader för kyla. Bolaget ser att energiförbrukningen minskar jämfört med tidigare år, men dock inte i den takt som är målsatt.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		285 MWh	
	Analys På grund av förseningar med bygglov och projektstart av solpaneler kommer bolaget 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	89,29 %	98 %	 Bolagets anställda ska vara informerade om bolagets transport- och resepolicy
	Analys Bolaget ägde fram till halvårsskiftet endast tre etanol- och biogasfordon. Detta medför att enskilda tankningar får stort utslag på indikator. Fordonen är nu sålda och har ersatts 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 %	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 %	
	Analys Antalet fastigheter med hämtställen har ökat från 55 (43,3 %) till 61 (51,69 %). Bolaget bedömer dock att det kan vara svårt att nå uppsatt mål.			
				 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 kommer att finnas med i BvB. Enligt planeringen ska utbildning hållas för interna och externa projektledare under året. För bolagets nyproduktioner tillämpas certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver. Kemikaliekraav ställs inom samtliga upphandlingar där användning av kemikalier förekommer.

Samtliga interna projektledare har utbildats i Byggvarubedömningen.







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 %	 Utbildning i Byggarubedömningen för interna och externa projektledare
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav		100 %	 Bolaget ställer kemikaliekrav vid städupphandling  Uppföljning av upphandlad entreprenör för klottersanering
				 Sprida Stadens information avseende lämning 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
	Analys Av Micasas 212 byggnader är det en som ska certifieras i samband med ombyggnad. Projektet har inte avslutats, certifiering har ej erhållits, under perioden.			
	 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		100 %	 Bolaget följer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande			gällande fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion
	Analys Tidplanen för aktuellt nybyggnadsprojekt har förskjutits och den fuktsäkerhetsprojektering som var tänkt att göras i år kommer göras under nästa år.			
				🟢 Ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller bättre vid nyproduktion samt större om- och tillbyggnader

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm












3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Micasa Fastigheter deltar i projektet som heter Verklighetslabb Stureby tillsammans med KTH och KI. Projektet är finansierat av Vinnova. I projektet bjuds forskare med flera in som får pröva produkter och arbetssätt i en pågående verksamhet, Stureby vård- och omsorgsboende.

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 har under perioden tagit emot 20 feriearbetande ungdomar. Tio har varit placerade på bolagets kontor i Husby och tio har arbetat hos två av bolagets markentreprenörer.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20	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	2 st	1 st	 Samverka med stadens verksamheter för att tillhandahålla arbetstillfällen och praktikplatser







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Jobbtorg Stockholm matchar			

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 administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader		4 %	
 Genomföra försäljningar som stärker bolagets soliditet	 Soliditet, %		9,7	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-27,5 %	400 mnkr	
	Analys Det är en betydande minskning från budget. Anledningen till minskningen är förändrad tidplan för vissa projekt och ett investeringsstöd som erhållits.			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	205	117	
	Analys Reavinst av försäljning av fastighet har ökat resultatet.			
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund	 Direktavkastning		4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ekonomi				
 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 analyserat resultatet. Plan utifrån analysen är presenterad för ledningsgruppen i augusti 2018.

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	83	
	   Sjukfrånvaro	3,7 %	6 %	 Bolaget kommer upprätta en plan för åtgärder utifrån analys av sjukfrånvaro
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3 %	4,5 %	

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

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). Arbete pågår med att utveckla bolagets hållbarhetsredovisning.

Under året 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 två förvaltarområde är avklarade. Arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpta hinder i Micasa fastigheter fortgår.

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.

Micasa har tagit fram dokumentation som till exempel beskriver hur montering av porttelefoner och armbågskontakter till dörrautomatik bör monteras så att de blir tillgängliga. Dokumentationen består av skisser med måttangivelser och kan bifogas till entreprenör vid beställning av åtgärder.

Den 1 juli trädde en ny lag om bostadsanpassning i kraft. Lagen innebär bland annat att fastighetsägare kan ta över ägande av bostadsanpassning i allmänna ytor. Micasa har innan lagen börjat gälla tagit över viss bostadsanpassning i allmänna ytor. Istället för att den boende får en personlig fjärrkontroll till dörrautomatik har Micasa installerat en lösning som gör att andra boende kan nyttja funktionen och Micasa har ägandet av funktionen.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Hyresgäster och kunder påverkar sitt boende genom dialog med Micasa Fastigheter. Bolaget har under perioden genomfört möten med stadsdelarnas representanter 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 kvalitetskrav ställs i bolagets upphandlingar enligt rutinbeskrivning. 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 kontraktvärde över 2 mnkr
				▶ Bolagetska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (7)
2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 2018

S:t Erik Försäkring

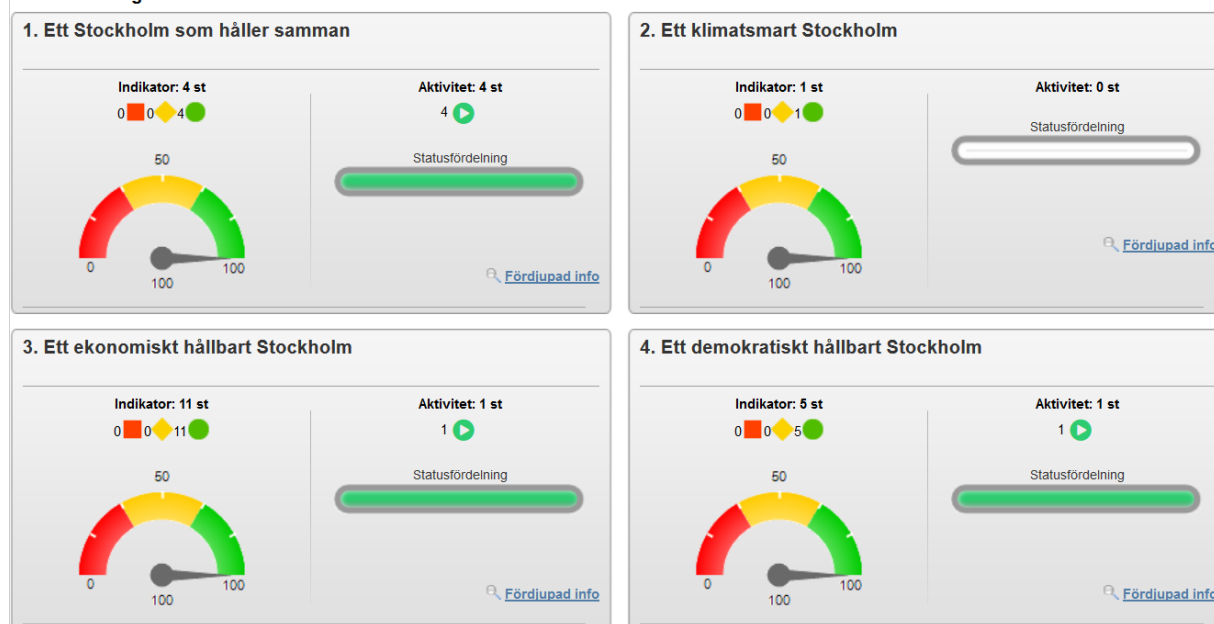
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	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
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	5
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	5
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	6
Bolagsspecifika inriktningar	7
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	7
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	7
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

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för andra tertiet uppgår till 19,7 mkr (21,4 mkr). Premieintäkten uppgick till 89 mkr (90,3 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 22,1 mkr (21,7 mkr).

Skadekostnaderna för egen räkning blev 37,1 mkr (38,6 mkr), vilket är 1,5 mkr lägre jämfört med föregående år. Detta beror på något lägre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för andra tertiet blev 11,6 mkr (10,5 mkr). Detta är 1,1 mkr högre än föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på högre konsultkostnader då bolagets riskkontrollfunktion sedan slutet av 2017 sköts av en extern part.

Årsprognosen















Bolagets resultat första tertiet 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 försämrats. 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
 St Erik Försäkring ska stimulera det skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen.	  Antalet incidenter som rapporteras i stadens incidentrapporteringssystem ska öka jämfört med föregående år.		9 000	
	  Genomförda informationsträffar för försäkringsansvariga i kommunkoncernen.		2	
 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 riskbesikningar.		100	  Aktivt driva och finansiera utvecklingen av systemstöd för incidentrapportering.



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





















3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

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	0 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	matchar			

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)	19,7	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 bolagets självtar, 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 %	

Bolagsspecifika inriktningar




4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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	5,5 %	2,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,3 %	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 %	
				 Bolagetska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (7)
2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 2018

S:t Erik Livförsäkring AB

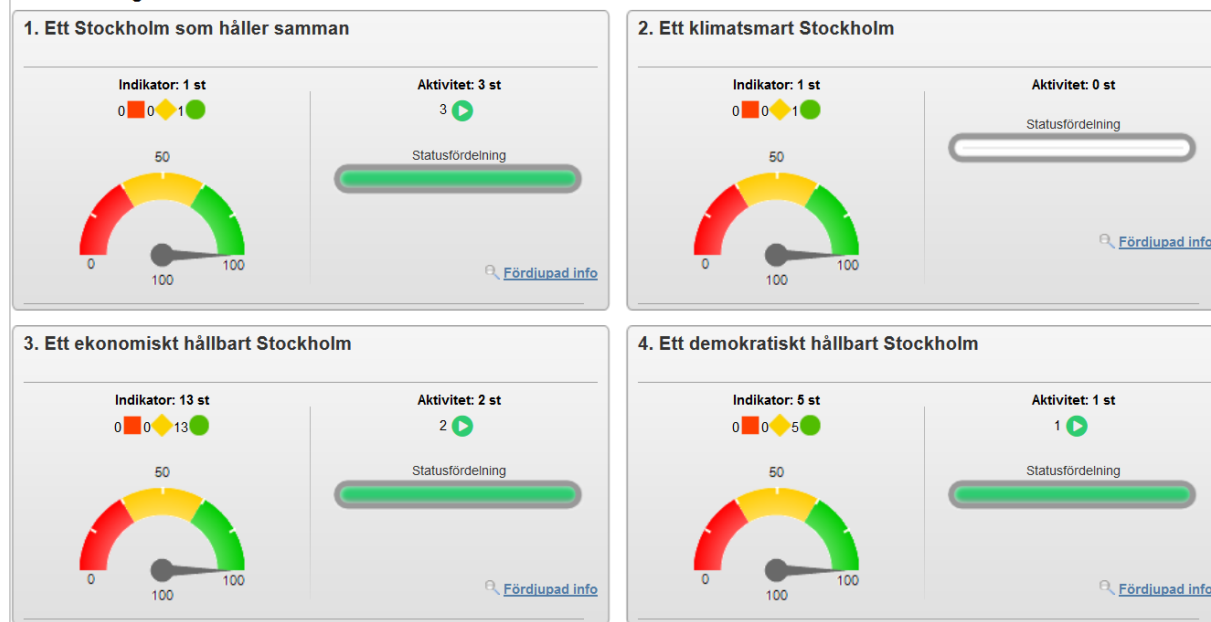
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
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
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	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	6
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	7
Bolagsspecifika inriktningar	7

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

De två första tertialens omsättning om 55 miljoner kronor var 3,3 miljoner kronor högre än samma period föregående år.

Driftkostnaderna blev 6,8 miljoner kronor vilket var 1,3 miljoner högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på att avskrivningstakten på bolagets verksamhetssystem halverats jämfört med tidigare år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 124,5 miljoner kronor vilket är 82,2 miljoner kronor högre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 45,9 miljoner kronor vilket kan jämföras med en ökning om 15,3 miljoner samma period föregående år.






Resultatet för perioden blev plus 67,5 miljoner kronor vilket kan jämföras med plus 44,8 miljoner kronor samma period föregående år. Avvikelsen beror till största delen på att storleken på bolagets tillgångar i relation till pensionsåtagande ökade jämfört med samma period föregående år.

Årsprognosen

Bolagets resultat första tertialet om plus 67,5 miljoner kronor ligger över vad som budgeterades för helåret 2018, plus 45 miljoner kronor. Resultatet är dock i väldigt stor grad avhängigt av utvecklingen på den globala finansmarknaden. Bolaget har därför valt att inte revidera sin prognos för året utan väljer att hålla fast vid det resultat som ursprungligen budgeterades.




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.				 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 kvadratmeter		76	

Bolagsspecifika inriktningar












3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
























3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

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
 Effektivitetsmål	 Driftskostnadsprocent		0,5 %	
 Finansiellt mål	 Nominell solvensgrad		106 %	
	 Real solvensgrad		90 %	
 Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag	  Andelen försäkrade åtaganden av det totala antalet försäkringsbara åtaganden		98 %	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta	  Andel administrations- och indirekta kostnader		10 %	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
produktionskostnader				
 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)	67,5	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

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt	82	81	

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (9)
2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 2018

S:t Erik Markutveckling AB

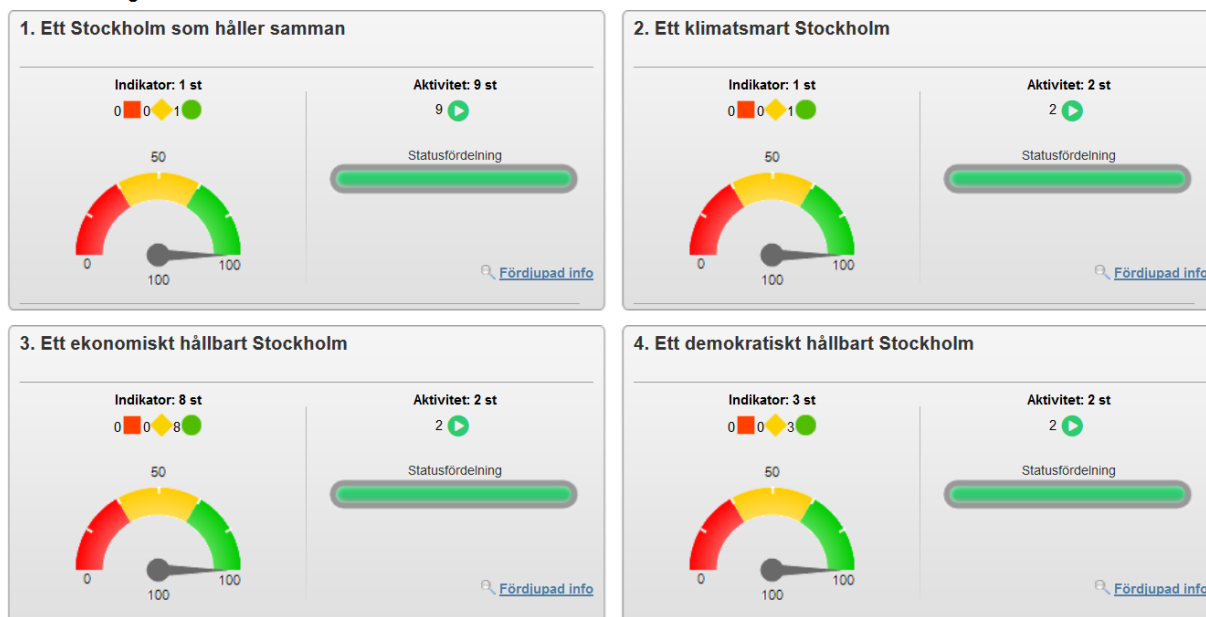
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	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	7
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	7
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	7
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	8
Bolagsspecifika inriktningar	9

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsresultat per 2018-08-31 uppgick till 55 mnkr. Helårsprognosen, exklusive realisationsresultat, beräknas till 45 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 34 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 34 mnkr. Realisationsresultatet uppgick till -1,7 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 81 mnkr, och prognostiseras uppgå till 105 mnkr för helåret, vilket kan jämföras med helårsbudget om 100 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 193 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2018 beräknas uppgå till 296 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen ligger i nivå med helårsbudget om 299 mnkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 211 mnkr för helåret. Jämfört med helårsbudgeten om 223 mnkr är det främst lägre driftskostnader och planerat underhåll som förklarar skillnaden. Vi prognostiserar dock något högre avskrivningar jämfört med budget.

Per 31 augusti 2018 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 580 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om -40,0 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 skedde 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.

Staden har träffat en överenskommelse om ett samarbete med Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges Atrium Ljungberg möjlighet att

förhandla om att få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakueringen av hyresgästerna och utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelscentrum.

Avsiktsförklaringen är villkorad av beslut i exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och i styrelsen för S:t Erik Markutveckling senast den 1 november 2018. Förberedelser för detta pågår och beslut planeras tas i respektive nämnd och styrelse under oktober månad. Under hösten 2018 kommer förhandlingar pågå för att ta fram avtal mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige. Ärendet behandlas preliminärt under första kvartalet 2019.






1. Ett Stockholm som håller samman






1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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.



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				<p> Säkerställer att krishanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens organisation och med externa aktörer				
 Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet av Söderstaden	 Antal möten med berörda aktörer.		6	 Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, Norra Djurgårdsstaden
 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				 Säkerställer att antidiskrimineringsklausulen ingår i upphandlade avtal.

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
 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				 Bolagets ska pröva förslag till eventuella fastighetsförvärv, företrädesvis i relevanta stadsutvecklingsområden.
 Löpande pröva förslag till				 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				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










3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion






3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

St 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	2 st	 Ta emot feriearbetare.
 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	 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, %	5 %	100 mnkr	
 Godkänd	  Resultat efter	55	34	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
resultatnivå	finansnetto(mnkr)			
	Analys Avser resultat exklusive realisationsresultat			
 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 anlidade 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 bevakar 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	0,5 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,5 %	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		85 %	 Bolaget följer löpande upp befintliga avtal och analyserar dessa.

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (28)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 2018

SISAB

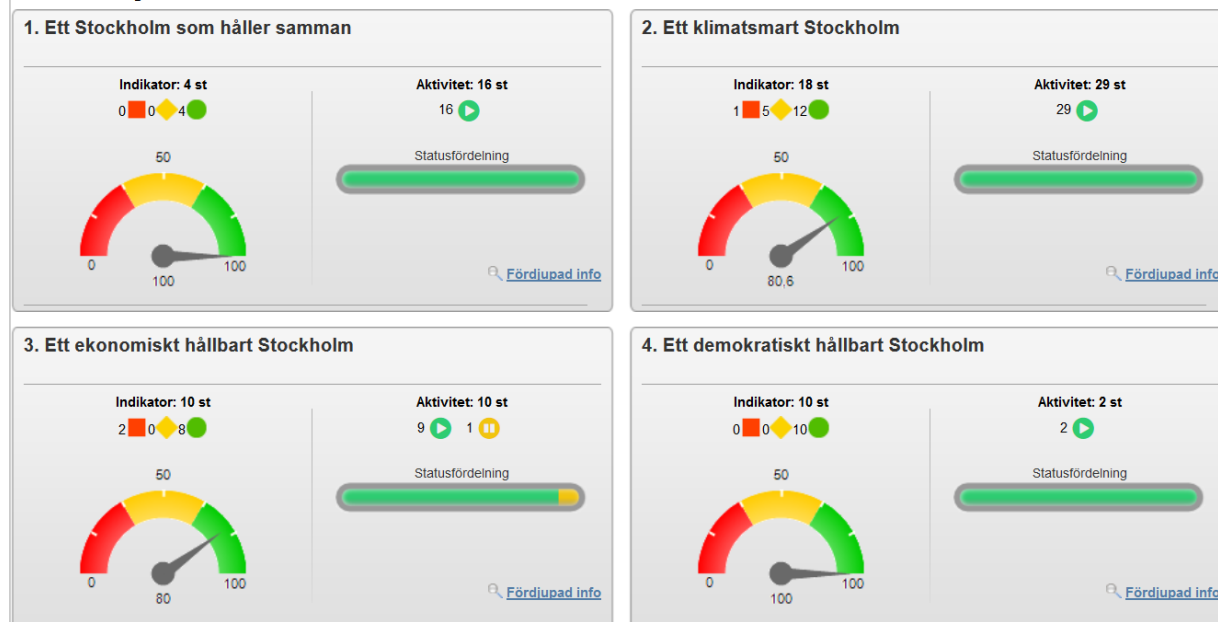
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	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	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	9
Bolagsspecifika inriktningar	11
2. Ett klimatsmart Stockholm	11
2.1 Energianvändningen är hållbar	11
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	14
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	15
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	16
2.5 Stockholms miljö är giftfri	17
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	18
Bolagsspecifika inriktningar	20
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	20
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	20
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	21
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	22
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	23
Bolagsspecifika inriktningar	25
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	25
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	25
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	26
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	26
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	27
Bolagsspecifika inriktningar	28

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 46 mnkr, vilket är 10 mnkr lägre än föregående år.

Intäkterna för perioden uppgår till 1 554 mnkr, vilket är 69 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror till största del på ökade vidarefaktureringar samt tillkommande försäkringsersättningar på grund av vattenskador.

Bolagets driftskostnader ligger något över budget. Den långa vintern har drivit upp kostnaderna för el och uppvärmning.

Personalkostnaderna för perioden uppgår till 126 mnkr, vilket är 15 mnkr högre jämfört med föregående år och 13 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mot budget beror på att rekryteringar har förskjutits i tiden.

Avskrivningarna uppgår till 439 mnkr, vilket är 25 mnkr högre än budget. Antalet aktiverade investeringar har under perioden varit högre än budgeterat.

De finansiella kostnaderna uppgår till 99 mnkr, vilket är en minskning med 11 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på lägre investeringsnivåer jämfört med budget samt lägre räntenivåer än förväntat.

Investeringarna för perioden uppgick till 1 439 mnkr vilket är 539 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.

Bolagets totala intäkter beräknas uppgå till 2 403 mnkr och jämfört med budget är det en ökning med 37 mnkr och jämfört med prognos 1 en ökning på 17 mnkr. Jämfört med prognos 1 har övriga intäkterna ökat på grund av tillkommande vidarefaktureringar samtidigt som hyresintäkterna har minskat på grund av förskjutningar i projekten.

Prognosen för driftkostnader ligger i nivå med budget och prognos 1. Ombyggnads- och underhållskostnaderna har gått ned med 2% jämfört med prognos 1, vilket beror på att befintliga projekt har justerats för anpassning till K3-regelverket samt minskade kostnader på grund av förskjutningar i tiden för pågående projekt.

Bolagets administrativa kostnader har i prognos 2 minskat med 3 % jämfört med prognos 1. Detta beror på att personalkostnaderna har justerats ner på grund av försenade rekryteringar. Personalkostnaderna prognostiseras till 199 mnkr och prognos 1 uppgick till 208 mnkr.

Avskrivningarna förväntas uppgå till 697 mnkr, vilket är en ökning med 23 mnkr jämfört med prognos 1. De högre avskrivningarna är en följd av att fler aktiveringar av projekt har tillkommit som inte var med i den ursprungliga bedömningen.

De finansiella kostnaderna förväntas uppgå till 158 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än prognos 1. Detta beror på lägre prognos av investeringsnivåer samt att räntenivåerna har varit lägre än tidigare bedömning.

Investeringar

Investeringarna förväntas uppgå till 2 500 mnkr för helåret 2018, vilket är 667 mnkr lägre än budget och 300 mnkr lägre än prognos 1. Den förväntade investeringsnivån är samtidigt 679 mnkr mer än utfall 2017. SISAB har under året inte gjort några större förvärv vilket även förklarar den lägre investeringsnivån.

Färre antal projekt har skjutits framåt i tid i denna prognos (P2) jämfört med hur läget var fram till P1. Summan av övriga projektinvesteringar har en negativ avvikelse på -334 mnkr jämfört med P1. Tabellen nedan åskådliggör detta:

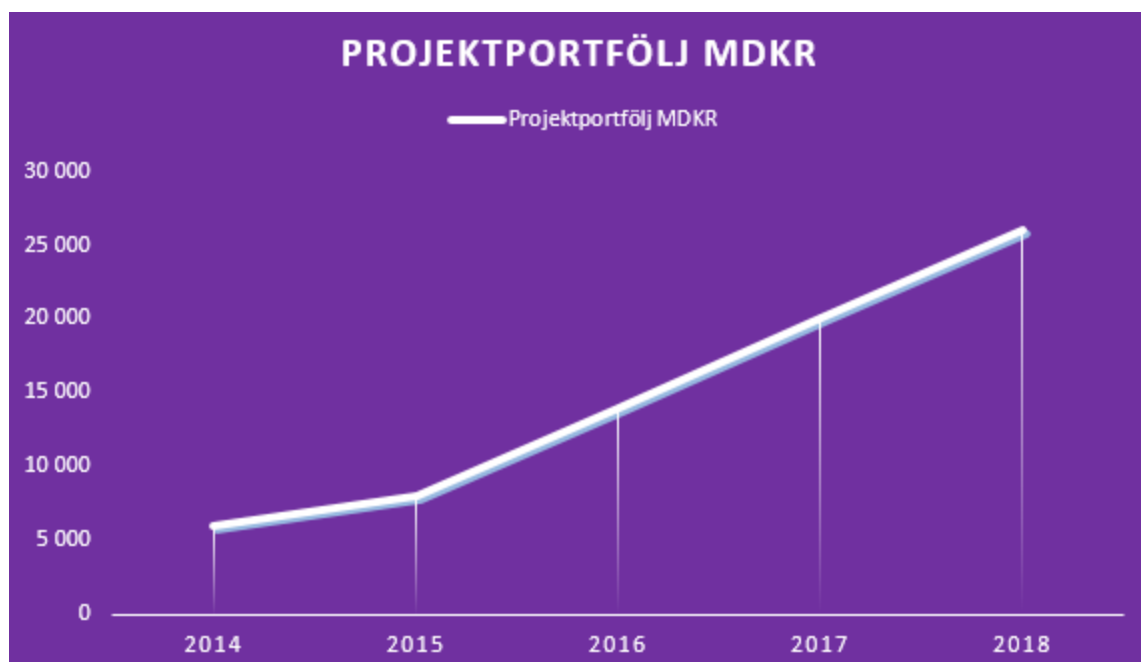
Större projekt	Prognos 2 2018	Prognos 1 2018	Kommentar
Bobergskolan, Nyskola Norra Djurgårdsstaden	206	195	Produktionsskede, i linje med planering.
Kämpetorpsskolan, om- och tillbyggnad	134	133	Produktionsskede, i linje med planering.
Sjöviksskolan, NySkola	97	92	Produktionsskede, i linje med planering.
Hökarängsskolan, ombyggnad	96	95	Produktionsskede, i linje med planering.
Ekängens skola, Nyskola	95	79	Produktionsskede, produktionsstakt högre än planerat P1.
Summa Övriga Projekt	1 872	2 206	Avvikelsen förklaras främst av att SISAB under året inte gjort några större förvärv.
Total	2 500	2 800	Prognosen för investeringar minskar med 300 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman




1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor



Behovet av nya elevplatser är fortsatt stort och just nu har SISAB en projektportfölj på drygt 25 miljarder kronor. Detta avser projekt som vid något tillfälle beslutats i SISAB:s styrelse

med minst ett utredningsbeslut.



Utifrån Stockholms stads program för barns rättigheter har SISAB under våren arbetat med att kartlägga befintliga interna rutiner, kunskapsnivå och kompetens för att involvera barn och ungas åsikter i den utsträckning det är möjligt. I det PM som presenterades innan sommaren föreslogs SISAB arbeta fram en strukturerad metod för att involvera barnreferensgrupper i större utsträckning. Vidare föreslogs även extra utbildningsinsatser för att tillgodose stadens program för barns rättigheter. Dessa utbildningsinsatser planeras i samband med att informera och utbilda om stadens program för jämställdhet och HBTQ.





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 Diskussioner förs löpande med fastighetsägare.
				 Delta i Business Arena 2018 för en ökad dialog med aktörer på Stockholmsmarknaden.
				Analys Planeringen och förberedelser pågår för deltagande på Business Arena under september. SISAB kommer både vara där som utställare och









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				föreläsare.
				 Upphandla fastighetskonsulter/mäklare i syfte att lägga ut sökuppdrag i staden.
				Analys Upphandlingen är nu klar och startmöte med Svefa har hållits.
				 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 och Fastighetsutveckling arbetar tillsammans med VD-stab för att ta fram en modell.






1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar



SISAB arbetar systematiskt med trygghetsarbetet och samarbetar med flera aktörer för levande och trygga stadsdelar i enlighet med uppsatta aktiviteter. Det finns också ett behov av en ny roll som Trygghetsstrateg, vilken tillträdde under början av september.

Fastighetsavdelningen fortsätter arbeta intensivt med det systematiska brandsskyddsarbetet, SBA. Nytt för i år är att alla fysiska SBA-pärmar ska digitaliseras och blir en del av FasIT, SISAB:s system för fastighetsinformation. Under perioden har två av tre planerade utbildningstillfällen genomförts för förvaltarna i systemet.

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 SISAB jobbar vidare med.
				 Delta i samarbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckla Skärholmen i samarbete med AB Stockholms hem och Stockholms Stadsteater AB				för att utveckla Skärholmen
				Analys Se kommentar nedan under Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus 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 Under hösten kommer ett studiebesök genomföras kopplat till krishantering, samt en kortare utbildning för alla chefer. Hittills i år har SISAB:s krisgrupp hanterat två kriser.
 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 Se kommentar nedan under Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				 Delta och genomför insatser rörande trygghet och andra överenskommelser med berörda aktörer inom respektive stadsdel.
				Analys SISAB samarbetar med ett flertal aktörer, bland andra Skärholmens fastighetsägare, Rågsveds fastighetsägare och Brottsförebyggande rådet. I Rinkeby har SISAB varit med och trygghetsvandrat med barn och unga, samt deltagit i kvällsvandring med "Trygg i Rinkeby".
 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				 Skapa rutin för att säkerställa att ekonomiska bidrag går till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
mellan kvinnor och män				rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.
				Analys SISAB har uppdaterat riktlinjen 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 Ny rutin vid nyförhyrning är att styrelsen fattar beslut om nya hyresgäster och att de följer ägardirektivet.
 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				▶ Trygghetsvandringar, ungdomsgrupper, rensa rent-projekt, grannbrev, dialog, termosensorer.
				Analys Under augusti och september genomförs ett pilotprojekt för en ny modell av trygghetsvandring i förvaltningsområde 4, Kungsholmen-Norrmalm-Östermalm, samt i förvaltningsområde 5, Bromma-Rinkeby-Kista. SISAB har även anställt en Trygghetsstrateg som tillträder i början av september.
	  Produktindex		65	
	Analys			Nästa mätning genomförs under hösten.
	  Rent och snyggt		63	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Nästa mätning genomförs under hösten.			
	 Serviceindex		74	
	Analys 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 2 pågår upprustning på Hammarbyskolan södra och i förvaltningsområde 3 är skolgårdsupprustningen på Katarina Norra nästan färdig. I förvaltningsområde 5 pågår fortfarande upprustning på Kvarnbyskolan och i förvaltningsområde 6 upprustas både Vällingbyskolan och Sörgårdsskolan.




Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Under september månad kommer SISAB och Skärholmen ha ett möte om deltagande i LUP-arbetet. Vidare finns kontakt och olika arbetsgrupper i Enskede Årsta Vantör, Östberga och Hagsätra där SISAB deltar aktivt. I Rinkeby-Kista stadsdel har SISAB fått en beställning på uppförande av paviljong för parklek i Hinderstorpsparken som är en del i LUP-arbetet.

Arbetet med Fokus Skärholmen har gått in i utredningsskede. SISAB har medverkat och deltagit vid utställningen för de nya detaljplanerna när eventet ägde rum på Bredholmstorget. Vidare samarbetar SISAB med Stockholms hem för att utveckla området kring Skärholmens gymnasium.



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				 Aktivt verka för att idrottsbodar i största

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>idrottsnämnden och utbildningsnämnden verka för att idrotts hallar i största möjliga mån ska planeras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrotts hallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem</p>				<p>möjliga mån inplaneras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrotts hallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem.</p>
				<p>Analys På Årstafältet är en idrotts hall överförd till SISAB. Beslut är taget om att SISAB ska bygga den blivande idrotts hallen vid Dalhagens IP för att sedan hyra ut den till Idrottsförvaltningen. Vidare förs diskussioner mellan SISAB och Idrottsförvaltningen kring byggnation av fullstor skolidrotts hall i anslutning till nya Bjömbodaskolan.</p>
	<p> Antal bokade timmar i skolidrotts hallar utanför skoltid</p>	90 000		
				<p> I samarbete med utbildningsnämnden tillgängliggöra minst fem stycken skolidrotts lokaler</p>
				<p>Analys Under perioden har åtgärder genomförts för att tillgängliggöra sju skolidrotts hallar på skolorna: Matteus, Årstadal, Alvik, Ålsten, Råambshov och Herrängen. Totalt är det sex skolor, med sju skolidrotts hallar som kommer driftsättas under vecka 37.</p>
				<p> Samarbeta med utbildningsnämnden och kulturnämnden för att inventera stadens samtliga skolor i syfte att tillgängliggöra skollokaler för föreningsliv och civilsamhälle i stadens</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bokningsystem
				Analys Inventeringen är klar och har delats mellan Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen och SISAB. SISAB inväntar nu besked av Utbildningsförvaltningen för fortsatt arbete.

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 Nästa mätning genomförs under hösten.			

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar











SISAB fortsätter det uppskattade arbetet med Energiagenterna. Under 2018 kommer nästa 1400 förskolebarn, fördelat på cirka 65 förskolor, diplomerats till energiagenter. Den 5 juni, på världsmiljödagen, hölls för första gången en Agentfestival på tekniska museet dit diplomerade energiagenter var inbjudna. I samarbete med Tekniska museet och Dramatoriet fick 300 barn och pedagoger ta del av experimentshower, energidisco och energikonsert med Nassim Al Fakir. Energiagenterna har även spritt sig till Sollentuna kommun där 20 förskolor kommer ingå i ett pilotprojekt under hösten där SISAB bidrar med material.











Under hösten kommer SISAB fortsätta arbetet med att ta fram en ny Energieffektiviseringsplan (tidigare kallad Energiplan) som ska gälla för 2020-2024. Planen kommer att utgå från de mål och tidsperspektiv som beslutas i Stockholms och SISAB:s miljöprogram. Fokus kommer att ligga på driftåtgärder i det befintliga beståndet.

På Backluraskolan genomför SISAB ett stort arbete där gamla pellets pannor med olja som spets ersätts med värmepumpar och bergvärme. Vidare byts hela radiatorsystemet ut mot moderna versioner som är anpassade för denna sortens anläggningar. Arbetet kommer färdigställas oktober/november och tack vare ett väldigt bra samarbete, samt skyndsamma handläggningstider, med SVOA, Miljöförvaltningen och skolan har arbetet fortlöpande effektivt under hela året.

Sundbyskolan är ytterligare en skola som gått över från pellets pannor med olja som spets till fjärrvärme. Projektet har löpt under en längre tid och blev färdigställt under sommaren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

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 Upphandling är klar och investeringsprojekt framtagna.			
				 Aveckla fossila energikällor som finns kvar för reservdrift eller spetslast till senast 2023.
				Analys Planerade åtgärder på Backluraskolan och Sundbyskolan är klara.
				 Ta fram beslutsunderlag för att övergå till klimatneutral fjärrvärmeleverans till SISAB:s fastighetsbestånd.
				Analys Arbetet är påbörjat.
				 Utveckla metoder och rutiner för uppföljning av SISAB:s energieffektiviseringsarbete, samt inför 2019 ta fram nya indikatorer och mål som bygger på dessa.
 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 översvämnningar utifrån stadens skyfallsmodell.
				Analys Handlingsplan är framtagen och beställningen till Structor för fortsatt arbete ska vara klar i september 2018.
	 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).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Under hösten pågår en ny upphandling av dramapedagoger.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		170 kWh/m ²	
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		155 MWh	 Inrätta en intern organisation om solceller och solcellsinstallationer. Analys Arbete pågår.  Utveckla en projekteringsanvisning för elproduktion. Analys SISAB följer utvecklingen av solcellerna extra noga för att ge bra innehåll till anvisningarna.
				 Förbereda och genomföra ansökan till klimatinvesteringsbidrag för hållbar energianvändning.
				Analys Inga bidrag kommer sökas under 2018.
				 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 och sker i anslutning till flytten till nya kontoret.
				  Se över möjligheterna att installera solenergi eller plantera grönska på skolbyggnaders tak och fasader
				Analys Gröna taks nytta utifrån SISAB:s


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				förutsättningar (ex. storlek på skolgårdar) utreds via utvecklingsprojekt - Ekosystemtjänster. Grönatakt-handbok är framtagen och möjligheten till plantering av grönska på tak och fasader bedöms i varje projekt.
				🟢 Vid Miljöbyggnads-certifiering 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. Följs upp på helår i Miljöprogrammet.

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 Information har lagts ut på intranätet för att uppmuntra att cykelsäsongen är igång! Uppföljning av statistik sker månadsvis och tillsammans med kommunikation planeras en film i hur elcykeln används på bästa möjliga vis.
				🟢 Uppdatera och förmedla SISAB:s rese- och mötespolicy.
				Analys Detta har arbetats in i en uppdaterad version av Personalhandboken,. Information har









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommunicerats dels på chefsforum dels på intranätet.
				▶ Uppmuntra SISAB:s medarbetare att anordna möten via Skype för resfria möten.
				Analys Utöver de informationsinsatser som gjordes under våren har nu en grupp på chefsnivå bildats med uppdrag att effektivisera möten. Skypeinsats på SISAB kommer planeras inom denna grupp.

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 %	
	Analys Följ upp på helår.			
				▶ Arbeta med GYF (Grönnytefaktor) i enlighet med stadens krav.
				Analys SISAB arbetar i enlighet med stadens hållbarhetskrav vid markanvisning, för tillfället gäller det för två projekt.
				▶ Utveckla ett bedömningsverktyg för ekosystemtjänster och sociala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				aspekter på skolgårdar.
				Analys Två workshops är genomförda och arbetet löper på.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matafallsinsamling				 Säkerställa att SISAB har aktuell kompetens för att erbjuda och möjliggöra en effektiv matafallsinsamling 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 Information till Projektledare och Projektansvariga har genomförts.
	  Andel projekt som lämnat in slutdokumentation för miljö.		100 %	
	Analys En genomgång av projektlistan har genomförts och ca 30 projekt beräknas lämna in slutdokumentation för miljö under 2018. Kontakt kommer att tas med respektive projekt för att kontrollera status.			
				 Genomföra revisioner av ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Analys Efter diskussion blir

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				detta endast revision, vilken kommer genomföras nu under hösten.
				▶ Ta fram en generell presentation om SISAB:s miljö- och fuktarbete i projekt som ska användas vid startmöten.
				Analys Sker eventuellt till hösten eller senast våren 2019, i enlighet med Miljöprogrammet.
				▶ Utveckla rutin för regelbundna uppföljningsmöten med ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Pilotstudien "Kemikaliesmarta åtgärder i förskola" fortsätter under 2018 och 2019. Provtagningar och analyser görs av skadliga ämnen som kan spridas från bland annat golvmattor och är ett samarbete mellan IVL Svenska Miljöinstitutet, SISAB, Miljöförvaltningen i Stockholms stad och Stockholms Universitet. Tre olika förskolor ingår i studien och mätningar görs före och efter olika åtgärder. I november kommer kemikaliecentrum att presentera hittillsvarande resultat och slutsatser på ett möte där SISAB och representanter från stadsdel och förskolor deltar.

En Golvhandlingsplan 2018-2019 har tagits fram av SISAB gällande äldre PVC-golv i förskolor. Den har även presenterats för kemikaliecentrums nätverk med representanter för stadens förskolor. PVC-golven kan vara en riskfaktor avseende oönskade kemikalier. Planen gäller ett färre antal golv och ska utvärderas efter 2019 för att därefter eventuellt utvidgas och förlängas till att gälla samtliga förskolor med äldre PVC-golv. En utgångspunkt kommer då vara den nya kemikalieplan som ska tas fram i Stockholm 2019.

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 Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	▶ Fortsätta samarbeta med Kemikaliecentrum med utgångspunkt från stadens kemikalieplan 2014-2019.
				▶ Genomföra informationsinsatser om















Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Byggvarubedömningen (BVB) till berörda avdelningar på SISAB.</p> <p>Analys SISAB har deltagit i BVB:s utbildning. Planering av interna utbildningar sker nu i höst.</p> <p>🟢 Se över möjligheten att övergå till BVB:s digitala avvikelsehantering.</p> <p>Analys Den digitala avvikelsehanteringen har testats på ett par projekt för att utvärderas. En ny avstegsblankett har tagits fram och SISAB inväntar BVB:s avvikelseblankett som ska utvecklas.</p>
	<p>🟢 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekraV</p>		100 %	<p>🟢 Utföra minst fyra stickprovskontroller av rengöringsmedel och dylikt som används vid städning av SISAB:s kontor.</p> <p>Analys Stickprovskontroll nummer 1 och 2 är genomförda och båda godkändes utan anmärkningar.</p>
				<p>🟢 Ta fram en handlingsplan för äldre PVC-golv i förskolor.</p>
				<p>Analys Handlingsplan är framtagna, se kommentar ovan under rubriken "Stockholms miljö är giftfri".</p>





2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

SISAB arbetar ständigt för att förbättra inomhusmiljön i våra lokaler. Myndighetssamordnaren, som är en ny tjänst för i år, har arbetat fram ett strukturerat och systematiskt arbetssätt. Just nu hanteras 138 miljöärenden, både internt och externt hos någon av våra ramavtalade entreprenörer.

Utbytesprogrammet, där SISAB river byggnader som har nått sin tekniska livslängd och ersätts med prefabricerade hus, fortlöper enligt plan. Den första förskolan beräknas vara klar i mitten

av oktober och verksamheten flyttar in strax efter.

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 Under perioden har fem inspektionsrapporter kommit in, varav tre stycken kräver åtgärd. Alla ärenden är skickade till entreprenör.			Analys SISAB har under året utvecklat rutinen för utredning och hantering av anmärkningar vid myndighetstillsyn. Se indikator om andel förskolor och skolor med anmärkningar om luftflöde eller buller.
	  Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter		94	
	Analys Inom våra skolor finns en del system som har överskridit sin tekniska livslängd, bland annat från 1959, vilket kräver stora insatser för att åtgärda ventilationssystemet. Svårigheter att lösa evakueringar för dessa arbeten har försvårat utbytet av ventilationssystem och flera planerade arbeten har av detta skäl skjutits fram vilket gör att detta mål är svårt att uppfylla.			
	  Andel projekt som lämnat in slutdokumentation för fuktsäkerhet.			100 %
	Analys Uppföljning kommer ske först under hösten.			
	  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 %	
Analys Just nu har SISAB 14 preliminär-certifierade byggnader, varav 2 är verifierade.				
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		1 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 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 %	
	Analys Det finns svårigheter i att uppfylla målet, dels på grund av ökade kontroller i mätningarna och att korttidsmätningarna omfattar fler dagar än tidigare, dels för att mätningarna för radon ligger mellan rapporteringstillfällena. SISAB kommer lägga extra resurser på uppföljningarna och har även köpt in nya instrument för att följa upp radonhalterna.			
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	
	Analys Löpande uppföljning. SISAB:s anvisningar och mallar uppdateras för att fånga in alla frågor.			
				 Utreda möjligheten att bygga i trä
				Analys Konsultgrupp tillfrågad och arbetet pågår. Planeras vara klart i oktober.
				 Utvärdera upplevd inomhusmiljö i pilotprojektet av utbytesprogrammet av förskolor.
				Analys Detta uppdrag ingår i projektet Utbytesprogrammet

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Under hösten 2018 kommer SISAB att samarbeta med ca fyra masterstudenter på Handelshögskolan i Stockholm inom ramarna för kursen "Business Creation and Development". SISAB deltar i ett fältprojekt som går ut på att studenterna genomför ett










konsultuppdrag i näringslivet och utvecklar sina färdigheter i problemlösning, förändringsstrategi och projektledning. Mellan september och december 2018 kommer de att titta närmare på arbetsprocesser i SISAB:s projekt, identifiera förbättringsområden och föreslå förändringar som leder till ett effektivare arbetsflöde

SISAB för även en dialog med arkitektstudenter på KTH för ett eventuellt samarbete under 2019.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva






Under perioden har SISAB haft en praktikant genom samarbete med "Korta vägen". Personen har arbetat med administrativa uppgifter på två olika avdelningar och varit mycket uppskattad. Praktiken var planerad till fyra månader men denna period förlängdes och övergick sedan till en visstidsanställning.


På Fastighetsavdelningen har SISAB även haft en LIA-praktikant som studerade till fastighetsförvaltare på Newtons yrkeshögskola under våren. Även denna praktik har lett till en anställning och i september anställdes personen som fastighetsvärd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20	10 st	
	Analys 20 platser har erbjudits på Driftavdelningen.			
				 Ta fram en rutin för hur SISAB:s egna sommarjobbare rekryteras.
				Analys En ny rutin är klar, vilken bland annat innebar att dessa roller skulle annonseras på intranätet och att kandidaterna skulle vara minst 18 år. Dock har inget behov uppstått under året.
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2	2	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	2 st	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys			
	SISAB och Jobbtorg Stockholm hade ytterligare en kandidat på gång, men denna person avbokade intervju tillfället vid tre tillfällen.			












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 SISAB samverkar med både bolag och förvaltningar inom staden, men också externa aktörer gällande inhyrning och förvärv med syfte att tillgodose elevplatser.
				 Vid tillfälle och behov hyra in lokal för skoländamål.
				Analys Just nu pågår arbete med två projekt i samarbete med Exploateringskontoret och Telestaden. Diskussioner har även förts med SLK och olika scenarier finns framtagna för att hantera hyresdirektivet inom LOU, där förvärv nu finns med som en möjlighet. SISAB för även diskussioner med Micasa gällande förvärv och avyttringar.
				  Aktivt leta efter platser där gymnasiekluster och campus kan utvecklas så att gymnasieskolor samlas på attraktiva platser tillsammans med annan samhällsservice
				Analys Samtal med Utbildningsförvaltningen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				är inledda om riktningen för detta uppdrag.
				 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden fortsätta att utreda dimensionering och anpassning av lämpliga lokaler för ett sammanhållet vuxencampus i innerstaden
				Analys SISAB har ett planerat möte med arbetsmarknadsnämnden i slutet av september.




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, Fastighetskontoret och Stadshus AB.
				 Undersöka möjligheten och om tillfälle ges verkställa, att med extern part fastighetsutveckla en skolfastighet.
				Analys Detta uppdrag 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 avvaktar i väntan på återkoppling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				<p> Vid tillfälle och behov förvärva fastighet för skoländamål.</p> <p>Analys Nytt objekt är identifierat under maj månad. Utbildningsförvaltningen ska redovisa kommande behov av gymnasieplatser då det råder viss osäkerhet rörande objektet. Status kommer klargöras under september. Under våren har SISAB förvärvat Observatoriet samt lämnat anbud på ytterligare två fastigheter i Norra Hammarbyhamnen respektive Hammarby sjöstad. Tyvärr förlorade SISAB båda de budgivningarna.</p>	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader		8 %		
	Analys Administrations- och indirekta kostnader prognostiseras till 6,73%.				
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-21,88 %	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 uteblivna förvärv och att ett antal projekt skjutits fram i tid, vilket beror på utdragen bygglovsprocess samt fastställande av detaljplaner.				
	  Slutkostnadsavvikelse max +/- 5% i alla fastprisprojekt (%).			0 %	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	46	0		
	Analys Årsmålet är ej periodiserat över tertial, därför kan det förekomma avvikelser mellan perioderna. Dock är utfallet i linje med föregående års utfall för perioden.				
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning	  Direktavkastning		6,7 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	Analys Direktavkastningen prognostiseras till 7,26%.			
 Verka för lägre byggkostnader vid nyproduktion och ombyggnation av pedagogiska lokaler				 Fortsätta arbetet med "Nyckeltalsgruppen", där SISAB har initierat en samarbetsgrupp med olika byggorganisationer och byggherrar, i syfte att benchmarka och bli mer kostnadseffektiva.
				Analys Gruppen träffas några gånger per år och det är SISAB som håller i det.
	  Driftkostnad/kvm		397	
	Analys Driftkostnader per kvadratmeter prognostiseras till 364.			

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

SISAB har antagit programmet för ett jämställt Stockholm och HBTQ-programmet för lika rättigheter och möjligheter. Innan sommaren presenterades ett par förslag, där även beslut togs, att genomföra utbildningsinsatser för alla medarbetare och att ledningsgruppen börjar diskutera och analysera om beslut är mer eller mindre fördelaktiga för någon grupp för att på längre sikt sträva efter att arbeta med en uttalad jämställdhetsbudgetering. SISAB ska även undersöka möjligheten att inom de närmsta åren genomgå en HBTQ-certifiering.

Innan sommaren genomfördes en mindre organisationsförändring på VD-staben för att anpassa avdelningen till organisationens behov. Tidigare avdelningschef fick en ny roll som Senior advisor och ny chef för VD-stab är tidigare planeringschef för verksamhetsutveckling. Denna

förändring har breddat SISAB:s företagslednings kompetens och speglar bättre SISAB:s organisation.



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	8	5	
	Analys Indikatorn avser helt nya roller och inte förändringar av anställningsformer. Hittills i år har SISAB redan 8 interna rekryteringar.			
	   Index Bra arbetsgivare	85	85	
	   Sjukfrånvaro	3,4 %	4 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,8 %	2,6 %	

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

SISAB:s arkitekttävling *Rötterna i Rinkeby* är nu avslutad och klar. Vinnare har utsetts och nu kvarstår den grannliga uppgiften att förvalta den kunskap och visdom som finns i de inlämnade bidragen. Tydliga teman i flera bidrag är hållbarhet, jämställdhet och trygghet, samtidigt som merparten av jurymedlemmarna också fick lära sig ett nytt begrepp, *feministisk design*. Vinnare blev OKIDOKI och Warm in the winter med sitt bidrag Skolan mitt i byn. Ett bidrag som tar ett större grepp om hela Rinkeby och föreslår en ny skolbyggnad, samt att den gamla görs om till äldreboende.



I samband med arkitekttävlingen Rötterna i Rinkeby utlystes en parallell förslagstävling för Rinkebys skolbarn där SISAB hade förmånen att ta del av 42 idéer som tog upp allt från simhallar och museum, till särskola och gröna parker. Vinnande bidrag och hela klass 5c vann en heldag på Gröna Lund. Idétävlingen gav inspiration att involvera barn och unga ytterligare och till Järvaveckan hade SISAB med en "viktighetskarta" där barn och unga, såväl som vuxna, uppmuntrades att belysa de frågor som var viktigast för dem. Denna viktighetskarta är en betydelsefull del i kommunikationen kring SISAB:s hållbarhetsarbete.

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










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				barnkonsekvensanalys i år. Under april deltog Fastighetsavdelningen på ett frukostseminarium om barns rättigheter.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

I augusti har SISAB genomfört en introduktionsutbildning om mutor och korruption för hela chefsgruppen och upphandlingsavdelning med Natali Phalén, generalsekreterare för Institutet Mot Mutor som föreläsare. Ytterligare utbildningar för övrig personal planeras under hösten och kommer ske i samband med att SISAB lanserar en egen visseblåsarfunktion.

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 kravinförs i mallar löpande under året. Det är redan nu klart avseende entreprenad. För övriga områden där inte mallar tillämpas införs kraven i samband med framtagna förfrågningsunderlag.

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 perioden har SISAB färdigställt förskolan Hamngården och Serafen, vilka har genererat 36, respektive 18 förskoleplatser.			
	  Antal elevplatser grundskola		29	
	  Antal elevplatser gymnasium		2 950	
	Analys Hittills i år har SISAB levererat 2950 gymnasieplatser, 2200 på Anna Whitlock gymnasium respektive 750 på PA Fågelström.			
	  Antal elevplatser paviljonger		1 319	



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

Sid. 1 (16)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Stockholm Business Region

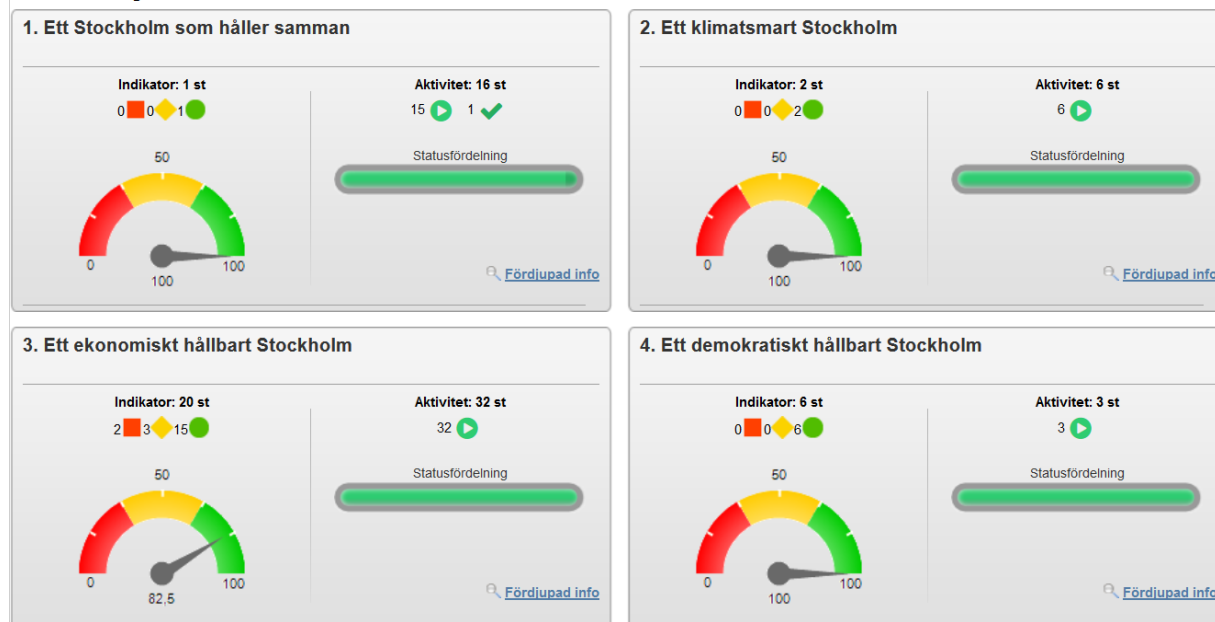
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	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	4
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	6
Bolagsspecifika inriktningar	6
2. Ett klimatsmart Stockholm	6
2.1 Energianvändningen är hållbar	6
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	13
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	14
Bolagsspecifika inriktningar	14
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	14
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	14
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	15
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	15
Bolagsspecifika inriktningar	16

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Koncernens resultat uppgår till 18,4 mnkr för perioden vilket är 8,1 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år.

Kostnaderna uppgår till 89,5 mnkr för perioden vilket är 1,5 högre än utfallet för motsvarande period föregående år.

Intäkterna uppgår till 107,4 mnkr för perioden vilket är 6,3 mnkr lägre än utfallet för motsvarande period föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,5 mnkr för perioden vilket är 0,3 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår prognostiseras till -2,3 mnkr vilket innebär ett prognostiserat mindre underskott jämfört med det budgeterade underskottet om -5 mnkr för året.

Resultatutvecklingen förklaras av minskade projekt under första halvåret med anledning av avgående VD samt avvaktan på ny tillsättning.

Inom årets prognostiserade resultat ingår en utbetalning om 10 mnkr till filmfonden vilken delvis finansieras genom eget kapital med 2,3 mnkr.



Kostnaderna för året prognostiseras till 151,6 mnkr.

Intäkterna prognostiseras för året till 148,7 mnkr.












De finansiella kostnaderna och intäkterna för året prognostiseras till 0,6 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
 I samarbete med 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 samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer	 Utbildade medarbetare i ABC/HLR		10	
				 Genomföra en översyn av det systematiska brandskyddsarbetet med tillhörande checklistor.
				Analys Under våren har tre brandskyddsutbildningar genomförts och totalt har 49 medarbetare genomgått utbildningen.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ett nytt utrymningslarm har testats och driftsatts. Översynen av verksamhetens systematiska brandskyddsarbete (SBA) med tillhörande checklistor är genomförd och uppdaterad.</p> <p>Verksamhetens SBA arbete, vilket bedrivs i enlighet med Stockholms stads riktlinje för brandskyddsarbetet, har följts upp och en samlad bild har överlämnats till S:t Erik Försäkrings AB.</p>
				<p>▶ Utveckla SMS-tjänsten "Är du i säkerhet".</p>
<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>				<p>▶ Agera länk mellan arbetsmarknadsnämnden och näringslivet.</p>
<p> Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen</p>				<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 stadsdelsnämnderna och stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet</p>				<p>▶ Samarbeta med berörda stadsdelsnämnder avseende företagskontakter med staden, etableringsservice samt trygghetsskapande åtgärder.</p>
<p> Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala</p>				<p>▶ Bidra med näringslivsperspektivet i det trygghetsskapande arbetet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
hållbarhetskommisionens 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. Mandat och resursfrågan är dock central i detta samarbete och behöver förtydligas om önskad effekt av handlingsplanerna i respektive stadsdel ska komma till.

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	 Stöd till evenemang		100 %	 Aktivt informera om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
evenemang arbeta aktivt med ett miljöperspektiv				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	100 %	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 Stockholms kretslopp är resurseffektiva				 Minska onödigt emballage.
				 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

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. Samarbetet inom Move to Stockholm och A Woman's Place fortgår enligt plan. Bolaget har även fortsatt dialog med nationella myndigheter och aktörer kopplat till arbetstillståndsprocessen för internationella talanger. Stockholms Innovationsstipendium är framflyttat till våren 2019 med anledning av systemupphandling av e-tjänst. Accelerationsstipendiet kommer genomföras enligt plan under hösten 2018.

Hotlist-projekten inom miljöteknik och Life Science (det sistnämnda EU-finansierat) syftar till tillväxt i stockholmsregionen genom investeringar samt samarbete, etableringar och forskning. Samarbete sker bland annat med utländska bolag, internationella forskningsinstitut samt svensk forskning kopplat till Karolinska Institutet.

Bolaget har även pågående och planerade FOU samarbeten inom områden som stödjer innovativa kluster inom cleantech och foodtech:






KTH (2 doktorer och ett tiotal studenter och doktorander) Vinnova Innovations driven utmaning. SLU (1 doktor; Alnarp) Vinnova UDI IVL (1 doktor). Svenska Miljöinstitutet, Naturvårdsverket, City Fresh inom tema hållbara, urbana produktionssystem för mat.

KTH Energi i ett nyss avslutat projekt Innovation Express med Energimyndigheten.

KTH m. fl. i förstudier från Viable Cities, ett innovationsprogram med stöd från Vinnova, Energimyndigheten och Formas, där Energimyndigheten är huvudansvarig myndighet. KTH är värdorganisation.

KTH Hållbar stadsutveckling inom strukturfondsprojektet projekt Grön Bostad.

Indirekt samarbete med ett flertal forskare från SP, KTH, IVL inom IOT energi och e-mobility i projekt med Electricity Stockholm i Hammarby Sjöstad.

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 Med anledning av behovet att upphandla system för stipendietävlingen genomförs Innovationsstipendiet våren 2019.			
				 Arbeta med




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
attraktionskraft hos internationella talanger med unik kompetens				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 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, med varierande engagemang och mottagande från respektive stadsdelsförvaltning. Tillsammans med arbetsmarknadsnämnden har bolaget genomfört insatser för fler Stockholmare i arbete, däribland framtagandet av den gemensamma Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen som fokuserat på sysselsättningsutveckling, efterfrågan på arbetskraft, hur staden kan bli bättre i sin service gentemot näringslivet samt hur specialiseringskvoten ser ut i stadens respektive stadsdelsområde.











Stockholm har blivit en Startup-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 arbetat vidare utifrån tidigare presenterad Startup-strategi. Arbetet med att stärka nätverk inom dessa områden fortsätter och fokus läggs på social media och digitala nätverk. Planering och förberedelser har genomförts inför en sammanhållen eventvecka, Stockholm Tech Week, som kommer att gå av stapeln under september månad.










Tillsammans med besöksnäringen pågår arbete för ökad samverkan inom destinationen, global marknadsföring, utveckling av turistservice samt att utveckla nya metoder att nå relevanta arrangörer och agenter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra aktivt till Stockholms internationella tillgänglighet genom bland annat Connect	  Antalet nya internationella långdistansflyglinjer från Arlanda.		2 st	▶ Bedriva linjeutveckling med aktörer som önskar bidra till ökad internationalisering.
	Analys			





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Sweden	En linje är etablerad med China Eastern. Med anledning av de långa ledtiderna av denna typ av etableringar torde bolaget ha kunskap om ytterligare planerade linjer vilket bolaget inte har i dagsläget.			
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	 Nystartade företag som får hjälp av staden	1 671 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 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










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 "høgt" 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.
				 Medverka i stadens stadsutveckling i syfte att skapa attraktivitet samt en klimatsmart, socialt, demokratiskt och ekonomiskt hållbar stad.
				 Samarbeta med stadens nämnder och bolag samt stödja näringslivet i stadens utvecklingsområden.
				 Samordna och utveckla stadens verksamheters bemötande av näringslivets behov, både avseende nya och befintliga företag.
			 Utveckla Stockholm som en plats för startup-bolag.	
 Ha en	 Företagens nöjdhet med	76	77	 Samarbeta med berörda nämnder samt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
problemlösande och tillmötesgående inställning till företagsetablering och utveckling i Stockholm	bemötandet			bolag kring etableringservice.
	Analys Bemötande når NKI 76 (2017-års ärende), vilket är ett klart "högt" betyg på den 5-gradiga skalan (Högt= NKI 70-80)			
 I samarbete med kommunstyrelsen och i samråd med stadsdelsnämnderna kartlägga möjligheterna för ökad tillväxt inom respektive stadsdels geografiska område genom en lokal näringslivsanalys				 Ha kännedom om de strategiska tillväxtbranscherna i Stockholm samt använda informationen för att bidra till att förbättra förutsättningarna för stadens företagare.
				 I större stadsutvecklingsprojekt ska bolaget verka för att näringslivets möjligheter och förutsättningar analyseras i syfte att få med ett näringslivsperspektiv i planeringsfasen.
				 Utifrån genomförd analys av strategiska tillväxtbranscher ska bolaget i dialog med berörda nämnder bidra till Stockholms fortsatta tillväxt och sysselsättning.
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och start up-verksamhet med fokus på ytterstaden och att tillhandahålla tillfälliga lokaler för nyföretagarrådgivning				 Samarbeta med Start-Up Stockholm, och inom staden berörda bolag och förvaltningar för ökad närvaro i stadens alla delar.
 Tillhandahålla lots- och servicefunktionen gentemot företag	 Antal företag som staden har lotsat	904 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).










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla besöksdestinationen Stockholm tillsammans med näringslivet.	 ● Antal internationella kommersiella gästnätter.		7 %	
	 ● Medverka till att framtida delegatnätter inom ramen för internationella kongresser (association meetings) initieras	32 365 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	28	23 st	
	 ● Antal tillhandahållna platser för sommarpersonal vid SVC	7 st	7 st	
				 Tillsammans med Start-Up Stockholm möjliggöra för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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, %	-90 %	1 mnkr	
	Analys I samband med tecknande av nytt hyreskontrakt 2016 genomfördes en anpassning av verksamhetens lokaler. Under perioden har inga ytterligare behov uppkommit varför årsprognosen justeras ner till 0,1 mnkr.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	18,4	-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 ett löpande arbete med aktiva åtgärder sker ett förebyggande och främjande arbete för att motverka diskriminering och på annat sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett













diskrimineringsgrund.

Genom bl.a. Start-Up Stockholm utvecklas potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande. Som en del i arbetet med A Woman's Place har även bolaget tillsammans med utvalda aktörer genomfört tre seminarier på temat "Gör ditt företag mer jämställt – så förebygger du sexuella trakasserier på arbetsplatsen", "Gör ditt företag mer jämställt – så lyckas du med din rekrytering" samt "Gör ditt företag mer jämställt – Den nya diskrimineringslagstiftningen" riktade mot företag i Stockholm.





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	86	84	
	   Sjukfrånvaro	2,5 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,5 %	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 %	
				  Bolagets ska i relevanta upphandlingar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (17)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 2018

Stockholm Globe Arena Fastigheter

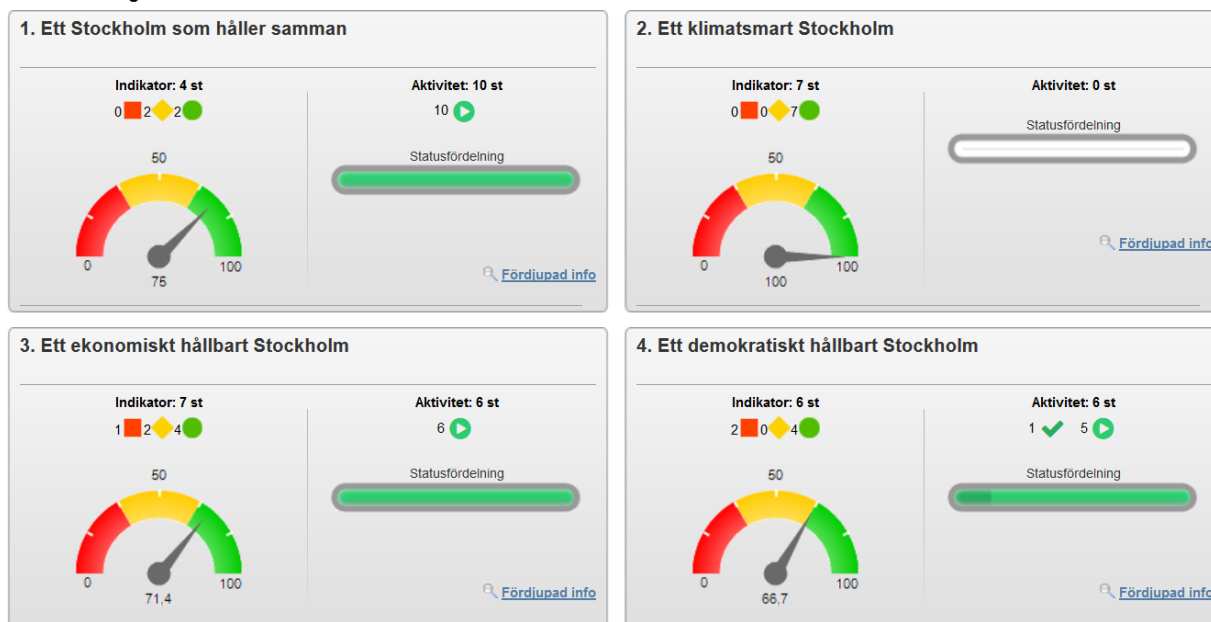
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	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	7
Bolagsspecifika inriktningar	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	8
2.5 Stockholms miljö är giftfri	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	10
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	10
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	10
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	11
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
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	15
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	16
Bolagsspecifika inriktningar	17

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

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. Vi utvecklar under hösten 2018 detta uppföljningsarbete för att säkerställa att vi erhåller rätt intäkter i vårt hyresförhållande gentemot arenaoperatören.

Bolaget kommer också öka bevakningen av evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat. Vi har även inlett ett samarbete med landets övriga större arenaägare för att utbyta erfarenheter.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd pågår. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om villkor och gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster. Målet är att alla ska ha god kunskap om gränsdragningsfrågor under 2018. Under 2018 har vi jobbat med att bemanna upp vår organisation efter personalavgångar och vi har snart en organisation på plats som 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 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. En second opinion genomförs under 2018 för de komplicerade delarna gällande rigg och nedskalningslösningar. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas i Q1-Q2 2019.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet kommer att tecknas under 2018. Även planavtal med Stadsbyggnadskontoret kommer att tecknas.

Ett samarbete är påbörjat våren 2018 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 främst genom Stockholm Stadshus AB försorg.

Resultatet för tertial 2 är -32,6 mnkr. Totalt för tertial 1 och 2 är resultatet -68,3 mnkr.

I jämförelse med Budget helår 2018 (resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner) är resultatet bättre än förväntat. Prognosen för helår är -104 mnkr i jämförelse med ovanstående budget om -110 mnkr.

Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar 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 skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området. Ett genomarbetat förslag är nu framtaget som grund inför kommande beslut.



Bland förbättringar som är tänkt att genomföras:









Ska bli lättare att hitta i området, översiktskartor, skyltning med mera


Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Arbetet tillsammans med bland annat arenaoperatör för tryggare evenemang ger resultat. I undersökning genomförd under våren 2018 ”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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbetet med översyn CSR-strategi att ske.
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka området attraktionskraft				 Handlingsplan för fastighetsutveckling
				Analys Arbetet pågår med utveckling av området. Under 2018 tas plan för bland annat bättre skyltning samt ökad belysning fram tillsammans med andra aktörer i området.
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				 Aktiv 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. Vår ambition är att få till ett inbjudande och tryggt entreområde. Bland annat belysningen vid entreområdet är prioriterat.
 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 i slutet av 2018 i samarbete med bland annat Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning. Planering pågår.
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	 Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för	100 %	100 %	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tillgänglighet uppfylls			
	Analys Vi ska själva tillgänglighetskraven vid ombyggnation. Vid nybyggnation är tillgänglighetskraven ett skallkrav. Vi har en ständig dialog med våra hyresgäster gällande ombyggnationer och ställer kraven att de ska 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 säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				🟢 Trygghetskapande åtgärder för globenområdet
				Analys Trygghetskapande åtgärder är kontinuerligt på agendan. Tillgängligheten för motorfordon har radikalt begränsats i området för ökad trygghet. Det pågår ett arbete med att säkerställa 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			Analys


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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.			Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter. En utredning pågår om konsekvenser av avyttring södra byggrätten med hjälp av PWC.

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

Bolaget arbetar aktivt tillsammans med Stockholm Live i syfte att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt.

Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av en till 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	1 800 000	2 000 000	 Öka antalet besökare till arenorna
	Analys I samarbete med våra månadsmöten med 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. Stockholms Lives prognos per 2018-08-31 för helåret 2018 hamnar på 1 800 000 besökare. Vi ser att hyresgästens förmåga att locka evenemang till framför allt Tele2 Arena kan förbättras avsevärt.			Analys Besökssiffror och beläggning är en stående punkt på de ledningsmöten som sker var 14:e dag med Stockholm Live. Från SGA Fastigheters sida är detta en mycket viktig punkt då det är avgörande för våra intäkter från våra arenor. SGA Fastigheter har även ett ansvar att vara lyhörda och marknadsuppdaterade för vad som efterfrågas av en modern arena för att kunna erbjuda en attraktiv produkt.
	 Besökare Tolv Stockholm	1 200 000	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 på sikt. Den varma sommaren har haft en negativ inverkan på besöksantalet till Tolv Stockholm enligt våra hyresgäster. Vår bedömning är att årsmålet ej kommer att uppnås. En mätning av besöksantal ska genomföras i slutet av 2018.			Analys Dialog och samarbete med de olika hyresgästerna är viktigt. Arbete pågår på hur entre till Tolv Stockholm kan göras mer attraktiv och upplevas tryggare.. Utöver detta pågår ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				skylt- och belysningsarbete med andra aktörer i området som vi bedömer kommer inverka positivt på besökarsiffrorna till Tolv Stockholm på sikt..
				 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, *Giftfritt 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 i Tele2 Arena genomfördes i slutet av 2017 och vi erhöll klassificeringen. Arbeta pågår nu med att uppdatera vårt energiledningssystem 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 uppfyllas. Energibesparingsmålet på minst 2,5% ska uppfyllas för 2018. Prognosen visar på en något större besparing än 2,5 % för 2018.			
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	 Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %	100 %	
	Analys Dialog med alla som reser i tjänst. I princip alla resor sker med			


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tunnelbana eller buss.			
	 Köpt energi (GWh)		41 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. För tertial 1 var utfallet 3,2 GWh och för tertial 2 2,1 GWh, sammanlagt utfall för 2018 5,3 GWh.			
	 Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägstbrons.	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. För perioden januari till augusti 2018 har soldriften producerat 34,5 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 och kommer därefter hamna i ett förvaltningsläge med uppdateringar efter behov och händelse.			

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 %	
	Analys SGA Fastigheter arbetar konsekvent efter byggvarubedömningen och ställer ej förhandlingsbara krav på entreprenörerna att använda detta. Vi har dock ingen digital loggbok enligt byggvarubedömningens projektplats.			









Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen. Under perioden november 2017 – augusti 2018 har vi tagit emot en person från jobbtorg Stockholm. 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 SGA Fastigheter tog emot 6 stycken feriearbetare sommaren 2018. Lyckad sommar med både nöjda feriearbetare och nöjt företag.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	1	
	Analys SGA Fastigheter har tillsatt en person från jobbtorg Stockholm under perioden november 2017 till augusti 2018.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de	0 st	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
lärlingsverksamhet	aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
	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 har genomförts en grundlig genomlysning av intäkter och kostnader för 2016 och diskussion är inledd med Stockholm Live gällande analysen av 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 avgörande 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 är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.







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 2019 (försenad gentemot föregående rapportering) och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn).

Arbetet med att utvärdera fastighetssystem lämpliga för SGA Fastigheter är påbörjat. Tanken är att ersätta befintligt fastighetssystem med ett modernare.

Investeringarna uppgår under perioden till 5,3 mnkr 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 markinnehavså 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 stads utvecklingsprojekt för norra byggrätten.
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad	 Uppföljning resultatmätt driftsnetto	100 %	-1 Mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	Analys En ny indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftnetto är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning för bolaget. För tertial 2 uppnås ett positivt driftnetto på 4,4 Mnkr. Det positiva driftnettot beror bland annat på lägre kostnader för akut, förebyggande och planerat underhåll. Att det akuta underhållet sjunker är bra men att kostnaderna för förebyggande och planerat underhåll sjunker är inte bra på sikt. Analys och planering av underhåll framledes pågår.			
				 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Analys Arbeta pågår både internt och mot hyresgäst. Viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning i befintliga hyreskontrakt. Under hösten 2018 kommer en genomgång med all personal hållas för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor.
				 Översyn processer fakturering
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	19,6 %	19 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-14,29 %	35 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Utfall investeringar Tertial 2 hamnar på 5,3 Mnkr vilket är enligt plan. Det är främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe som genererat summorna. Totalt utfall 2018 är 17,3 Mnkr. Prognos helår investeringar 30 Mnkr vilket är 5 Mnkr lägre än ursprunglig budget investeringar.			Analys Stadens modell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe. Beslut genomförande beräknas till Q1 2019

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-32,6	-110	
	Analys Resultatet för Tertial 2 (-32,6 Mnkr) är i paritet med budgeterat. Resultat 2018 tertial 1+2 hamnar på -68,3 Mnkr vilket ligger i paritet med budget för motsvarande period. SGA fastigheters helårsbudget är på -110 Mnkr. Lägre intäkter än budgeterat men lägre kostnader drift, underhåll och personal väger upp resultatet. Prognos för Tertial 2 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 SGA Fastigheter har sjösatt ett uppföljningsarbete med tillhörande checklista för våra månadsvisa uppföljningar med arenahyresgästen. Dessa månadsvisa uppföljningar behandlar bland annat dåtid med redovisning och framtid med prognoser. Detta är en prioriterad fråga för bolaget.
				 Internkontrollplan 2018
				Analys Internkontrollplanen är ett viktigt styrinstrument. Vi har under de senaste månaderna gjort betydande framsteg inom de två delarna som vi har störst förbättringspotential inom; direktupphandling och avtalsuppföljning. Rapport internkontrollplan 2018 sammanställs i början av 2019.

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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

Under 2017 har säkerhetsseminarium genomförts för de aktörer som verkar i globenområdet. Syftet är bland annat att sprida kunskap om vikten av uppmärksamhet vid avvikande beteenden, misstänkta föremål etc. Ett liknande seminarium kommer även att hållas i slutet av 2018.


Satsningarna på säkerhet bidrar till att höja den generella upplevelsen av besök i arenaområdet och till ökad trygghet. Säkerhetsläget har förändrats efter händelserna på Drottninggatan samt dådet utanför arenan i Birmingham där Ariana Grande uppträdde. Eftersom kvinnor i genomsnitt upplever större otrygghet än män vid vistelse i publika miljöer med begränsad belysning och/eller med begränsad uppsyn är detta också en viktig jämställdhetsfråga (se exempelvis Boverkets rapport "Plats för trygghet - Inspiration för stadsutveckling").












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 och lämpliga åtgärder ska tas fram.

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 2018 inleds ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult, Walk the talk. Syftet är att utveckla bolaget till ett modernt fastighetsbolag med evenemangsservice. Målet är både nöjda kunder och nöjda samt affärsmässiga medarbetare. Resultaten från genomförd medarbetarundersökning 2018 är analyserat och ska leda till aktiviteter för att utveckla bolaget. Arbetet med Walk the talk är ett viktigt steg i denna utveckling. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktiv Medskapandeindex	66	83	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Nedgången beror på att vi har haft en turbulent tid i bolaget med personalomsättning. Nu är organisationen i princip fulltalig och resan uppåt i index är startat. Vi kommer under hösten/vintern 2018 genomföra ett organisationsarbete för all personal tillsammans med en extern organisationsutvecklingskonsult.			
	SGA  Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys En friskvårdsaktivitet har genomförts och en till planeras att genomföras under november eller december.			
	   Index Bra arbetsgivare		84	 Kompetensutveckling
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			Analys Vi bedömer att vårt mål om 5 kompetens utvecklingsdagar per anställd ska uppfyllas. Ett arbete med organisationsutveckling inklusive personlig utveckling är inledd tillsammans med en extern part. Detta arbete kommer pågå under resterande del av 2018 samt under kvartal 1 2019.
	   Sjukfrånvaro	6,2 %	4 %	
	Analys En långtidssjukskriven person driver upp vårt snitt. Tillsammans med en långtidsskadad person under T1 gör att vi inte når uppsatt mål för sjukskrivning. Vi kommer inte nå uppsatt mål helår på 4%			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,1 %	2 %	
	Analys Sjukfrånvaron dag 1-14 under T2 är mycket låg. På helår beräknas mål sjukfrånvaro dag 1-14 uppnås.			


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

SGA Fastigheter samverkar med polis och övriga aktörer i närområdet. Vid event som bedöms kunna bli oroliga läggs extra resurser där. SGA Fastigheter arbetar med Stockholm Live och arrangerar för att säkerställa att alla besökare till event på våra arenor ska passera säkerhetsbåge eller genomgå visitering för ökad trygghet på arenorna.

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 under senhösten 2018. Fysiska hinder såsom stora krukor och pollare är utplacerade för att förhindra ovälkommen trafik.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande



SGA Fastigheter har genomfört anpassning till regelverket inom GDPR som trädde i kraft 25:maj 2018. 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 Anpassning genomförd till 25:e maj 2018 enligt plan. Ett fortsatt arbete med att strukturera data och dokument pågår hela 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 har fortsatt under 2018. Vi har vidare anslutit oss till SKL Kommentus under hösten 2017 för bättre möjligheter till bra upphandlingar. Under 2018 har denna anslutning resulterat i ett flertal upphandlingar. I samarbete med Stadens revisorer har kontroll att direktupphandling skett under augusti 2018 med gott resultat.

Ett arbete har inletts med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Detta arbete ska vara klart senast 2018-12-31.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för	90 %	90 %	 Kvalitetsssäkring av upphandlingsprocessen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	systematisk uppföljning har tagits fram			
	<p>Analys</p> <p>Arbetet med en systematisk uppföljning pågår. Arbetet med upphandling av avtal har förbättrats avsevärt under 2018. 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>Arbetet med att öka kvalitén på vår upphandlingsprocess är i full gång. Ett systematiskt sätt att hantera inköp med tillhörande avtal är sju sät. Vår ambition är att före 2018-12-31 ska upphandlingsprocessen med tillhörande avtal vara fullt implementerad.</p>
				<p> Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar</p>
				<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



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

Sid. 1 (14)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Stockholm Parkering

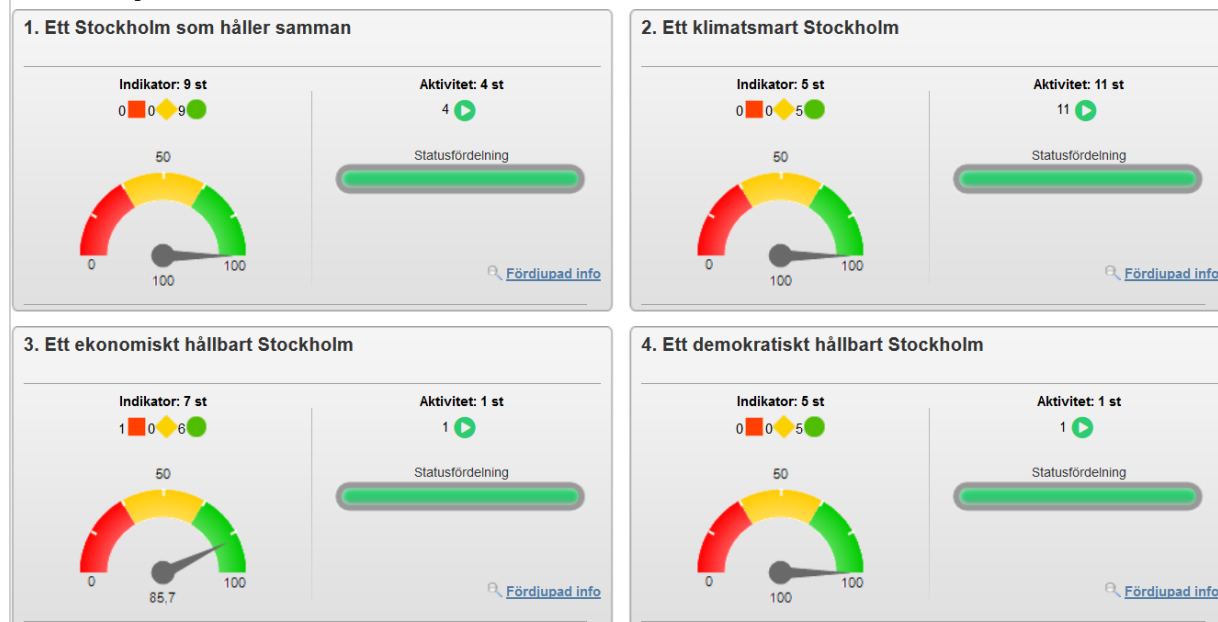
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	6
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
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	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

Tertialbokslut 2

Resultatet efter finansnetto uppgår till 106,6 mkr före skatt och bokslutsdispositioner, vilket är 15,4 mkr högre jämfört med föregående år. Den positiva avvikelser beror främst på högre hyres- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre hyreskostnader.

Omsättningen uppgår till 398,0 mkr, vilket är 7,0 mkr högre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 181,6 mkr och har ökat med 17,1 mkr jämfört med samma period föregående år. De ökade hyresintäkterna beror på nya anläggningsuppdrag, ökad beläggning samt hyreshöjningar.

Intäkterna för besöksparkeringar uppgår till 175,6 mkr, vilket är 9,4 mkr lägre än samma period föregående år. Orsaken till de lägre intäkterna är att avtalet med Locum upphörde sista november 2017. Exkluderas Locum har besöksintäkterna ökat med 4,2 mkr jämfört med föregående år.

Intäkter från kontrollavgifter uppgår till 29,5 mkr och är 5,4 mkr högre än samma period föregående år, vilket främst beror på att bolaget höjde kontrollavgifterna 1 juli 2017.

Rörelsekostnaderna uppgår till 285,6 mkr. Jämfört med samma period föregående år har kostnaderna minskat med 7,6 mkr.

Hyreskostnaderna är 4,8 mkr lägre än samma period föregående år och uppgår till 161,7 mkr.

Övriga driftskostnader uppgår till 62,0 mkr, vilket är 2,0 mkr lägre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 32,4 mkr, vilket är 0,3 mkr högre jämfört med föregående år. Avskrivningarna uppgår till 29,5 mkr och är 1,1 mkr lägre än föregående år.

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

Bolaget kan se att några innerstadsanläggningar har sjunkande besöksintäkter. Detta kan vara en första signal på sämre konjunktur för besöksparkeringen i innerstaden. Bolaget har därför tagit fram ett antal indikatorer som särskilt bevakas.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar bland annat för att kunna anpassa verksamheten till nya behov. Detta har till exempel resulterat i utökade öppettider i vissa anläggningar, nya laddstolpar och papperskorgar samt bättre återkoppling till de som anmäler klagomål.

Bolaget ser kontinuerligt över platstyper, hyror och taxor för att säkerställa optimal nytta av varje parkeringsplats. Stockholm Parkering gör årligen kundundersökningar bland hyresgästerna. I årets kundundersökning fick bolaget ett NKI om 74. Jämfört med liknande kundundersökningar bedömer bolaget att värdet är ett högt betyg. Årets resultat är även en ökning från förra årets NKI om 71. Svarsfrekvensen var hela 75 procent.

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.
- 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.
- 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 144,1 mnkr före dispositioner och skatt, vilket är samma resultat som för bokslut år 2017. Jämfört med budget om 95,1 mnkr är det ett ökat resultat om 49,0 mnkr. Resultatförändringen jämfört med budget förklaras i huvudsak av ökade hyres- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre driftskostnader.

De totala prognostiserade intäkterna uppgår till 596,3 mnkr, vilket är 24,3 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 lika delar ökad beläggning och hyreshöjningar. Den 1 juli 2017 höjde bolaget kontrollavgifterna till samma avgiftsnivå som övriga staden. Höjningen har bidragit till ökade kontrollavgiftsintäkter för helåret 2018 jämfört med 2017.

Bolaget har konstaterat sviktande besöksintäkter i flera anläggningar i innerstaden. Utredning pågår för att analysera trafikströmningar i staden och beläggningar hos konkurrenter. Bolaget har tagit fram ett antal indikatorer som särskilt kommer att bevakas under året. Bolaget kommer att göra ett antal riktade marknadsföringsinsatser för att åter öka besöksintäkterna.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 443,3 mnkr, vilket är 22,6 mnkr lägre jämfört med budget. Rörelsekostnaderna år 2017 uppgick till 445,3 mnkr.

Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 239,6 mnkr, vilket är 1,5 mnkr högre jämfört med budget. Övriga driftskostnader beräknas uppgå till 107,4 mnkr, vilket är 20,2 mnkr lägre än budget. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 97,7 mnkr. Kostnadsminskningen jämfört med budget förklaras bland annat av att bolagets servicekostnader minskat, exempelvis kostnaden avseende service av biljettautomater, då bolaget till stor del utför den i egen regi samt att vissa budgeterade kostnader i stället är bokförda som investeringar.

Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 4,8 mnkr, vilket är 0,2 mnkr lägre än budget. Insatser med fastighetsunderhåll kommer bland annat ske i Högalidsgaraget, Åkeshov P-hus, Brommaplan P-hus, Gallerian P-hus och samtliga infartsparkeringar.

Personalkostnaderna har beräknats till 51,5 mnkr vilket är 2,5 mnkr lägre än budget. Minskningen beror till stor del på en bortbokad pensionsskuld som ej längre är aktuell.

Avskrivningarna beräknas uppgå till 44,8 mnkr, vilket är 1,4 mnkr lägre än budgeterat. Föregående år var motsvarande belopp 45,6 mnkr.

Finansnettot beräknas uppgå till 8,9 mnkr, vilket är 2,1 mnkr lägre jämfört med budget. De lägre räntekostnaderna beror på ett generellt lägre ränteläge och lägre investeringsvolym än budgeterat.

Bolagets upplåning från stadens finansavdelning prognostiserar att uppgå till cirka 900 mnkr vid utgången av 2018. Bolagets upplåningslimit är 1 100 mnkr.

Stora projekt och investeringar

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 168,6 mnkr, varav 154,3 mnkr avser stora investeringar. Investeringsbudgeten för 2018 uppgår till 250,0 mnkr. De minskade investeringsutgifterna under året beror huvudsakligen på förskjutningar och senareläggningar av ett flertal projekt, främst:

- Senareläggning av renovering Slussen P-hus
- Förskjutning av detaljplan för Hjorthagsgaraget
- Försenat parkeringsköpsavtal från byggherrar gällande P-hus Farsta Strand

- Projektet Blås-In har lagts vilande på grund av invändningar från Storstockholms Lokaltrafik, SL.











De största pågående investeringsprojekten under 2018 är Tors Torn, P-hus Hagastaden och Hjorthagsgaraget.





















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 bergumsgarage. 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.

Bolaget följer kontinuerligt incidentrapporteringen i anläggningarna och har avtal med ronderande väktare och en särskild bil med hund och hundförare. Bolaget anpassar löpande insatserna efter behoven. På flera platser har bolaget ett nära samarbete med polis och fastighetsägare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för byggande och drift av cykelgarage i bolagets parkeringsgarage	 Antal cykelparkeringsplatser i bolagets parkeringsgarage.	656	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	1 100	1 100	
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en	 Antal genomförda åtgärder inom ramen för krisberedskap och krishantering	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nära 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				 Tertials vis följa upp och rapportera bolagets investeringsplan till styrelsen.
 Kunderna ska vara nöjda med Stockholm Parkering	  Utfall nöjd kund-index.	74	70	
	Analys Resultatet från NKI undersökningen blev 74. Svarefrekvensen har ökat från 67 till 75%. Under året har bolaget arbetat aktivt med frågeunderlaget samt utvecklat en metod där kunden får återkoppling på sitt ärende eller felanmälan via sms.			
 Skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslöning	  Antal anläggningar med cykelparkeringsplatser	40	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	25	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 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	  Antal anläggningar som uppfyller Premium-normen.	10	11	
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 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.

Laddstolparna ökar bolagets energiförbrukning men minskar utsläpp för fordonstransporter. Sedan föregående tertial har ytterligare 40 laddplatser installerats, totalt 1100. Bolagets årsprognos är 1200.

Bolaget har tagit fram en metod för att exkludera elbilsaddningen i energiförbrukningen. Metoden innebär att bolaget använder ett schablonvärde för laddning av antalet kilowattimmar per plats och år.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Minska energianvändningen i bolagets egna garage	  Elanvändning kwh per kvadratmeter	4	32	 Ta fram metod för att exkludera elbilsaddningen i energiförbrukning.
 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 klimatklivningsåtgärder som bolaget erhållit för laddstolpar.
	 Köpt energi		5 GWh	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(GWh)			
	Analys Periodens utfall för köpt enregi är 1 GWh.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (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 elabbonnenter behöver upprättas eller kan awecklas.
	Analys Bolaget har utrett förutsättningar för solenergiproduktion och funnit att detta inte finns. Solenergi för att driva parkeringsautomater kommer att installeras lokalt.			 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 sedan föregående tertial fått sju nya anläggningar med cykelparkering. Antalet anläggningar med cykelparkering är totalt 40 och antalet cykelparkeringsplatser totalt 656. El-uttag installeras även i flera av bolagets cykelboxar för att underlätta för el-cyklar.

Andelen miljöbränsle är i bolagets fordon 98 procent, vilket praktiken motsvarar 100 procent då det inte är tekniskt möjligt att öka andelen mer för hybridfordon. Andelen el-fordon är för närvarande 21 procent av bolagets fordonsflotta. Bolaget avser att öka andelen vid nästa fordonsanskaffning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	97,6 %	90 %	
				 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 sommaren har bolaget genomfört ett antal insatser med att plocka skräp i grönområdena kring anläggningarna i utemiljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
P 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 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion











Stockholm Parkering deltar i ett forskningsprogram initierat av Statens väg- och transportforskningsinstitut (VTI) där även Högskolan i Skövde ingår. Projektet är finansierat av Vinnova – Drive Sweden. Målet med projektet är att utveckla en så kallad moln-tjänst för guidning till parkeringsplatser för autonoma och uppkopplade fordon. Stockholm Parkerings bidrag i samarbetet är framtagandet av data från befintliga anläggningar samt erfarenhetsutbyte i parkeringsfrågor. Hittills har projektgruppen haft fyra möten och planerar att hålla ytterligare två under hösten.

Stockholm Parkering deltar även i Stockholms stads projekt Grow smarter där även Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) ingår. Projektet handlar om att mäta trafikströmmar i realtid för att uppnå en smartare trafikstyrning. Projektet kommer att pågå fram till 2020.

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 haft fem feriearbetare och tagit emot elva nya stockholmsjobbare.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	5	5 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	11	11	
 Vidareutveckla	   Antal praktiktillfällen som	0 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
	Analys Bolaget har under 2018 prioriterat 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	  Awikelse investeringsbudget, % Analys Awikelsen beror främst på senareläggning av Slussen P-hus, förskjutning av detaljplan för Hjorthagsgaraget och p-köpsavtal från P-hus Farsta Strand samt att projekt Blås-In har lagts vilande på grund av SL.	-32,56 %	250 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	106,6	95,1	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beläggningen i bolagets etablerade anläggningar ska vara hög	  Den genomsnittliga beläggningen	91	89	

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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













Stockholm Parkering är en arbetsplats där flera kulturer möts och arbetar tillsammans. Organisationen präglas av medarbetare med olika kunskaper, erfarenheter och färdigheter samt olika kulturell och etnisk bakgrund.

Sedan föregående tertiäl har bolaget fortsatt arbetet med att göra alla medarbetare delaktiga i jämställdhetsarbetet, bland annat genom att diskutera bolagets arbetsplatspolicy som är väl förankrad hos både ledning och medarbetare.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Stockholm Parkering skapar 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.

Sedan föregående tertiäl har bolaget arbetat med medarbetarenkäten inom de områdena med lite lägre resultat. Ledningsgruppen har även beslutat att ta fram en arbetsgrupp med två medarbetare från varje avdelning för att diskutera vissa utvalda frågor i medarbetarenkäten över avdelningsgränserna. Arbetet med att sänka sjukfrånvaron har fortsatt. Den genomsnittliga sjukfrånvaron för perioden var 4,2 procent. Årsprognosen är 4,7 procent.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	82	80	
	   Index Bra arbetsgivare	88	84	
	   Sjukfrånvaro	4,2 %	4,7 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,3 %	3,5 %	



4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Parkering ställer sociala krav på leverantörer och entreprenörer. 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.

Sedan föregående tertiäl har bolagets upphandlingsfunktion arbetat med att ta fram ny mall för upphandling och tilldelningsbeslut. Bilagor kopplade till bolagets upphandlingspolicy har förtydligats och uppdaterats, bland annat miljö och etisk hänsyn, antidiskriminering samt kravet på identifiering vid arbetsplatser med ID06.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för	100 %	90 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	systematisk uppföljning har tagits fram			
				  Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (41)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Stockholm Vatten och Avfall

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
1. Ett Stockholm som håller samman	11
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	13
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
Bolagsspecifika inriktningar	15
2. Ett klimatsmart Stockholm	15
2.1 Energianvändningen är hållbar	16
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	20
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	20
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	23
2.5 Stockholms miljö är giftfri	31
Bolagsspecifika inriktningar	34
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	34
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	35
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	35
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	36
Bolagsspecifika inriktningar	37
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	37
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	38
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	38
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	39
Bolagsspecifika inriktningar	41

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, genom att avfallshanteringen sköts på ett effektivt sätt och genom att 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 spillvatten 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, som vi med största sannolikhet inte kommer att kunna nå inom målsatt tidsperiod. 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 för insamlat 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 detaljplanearbetet 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 målet inom den uppsatta tidsperioden.

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.

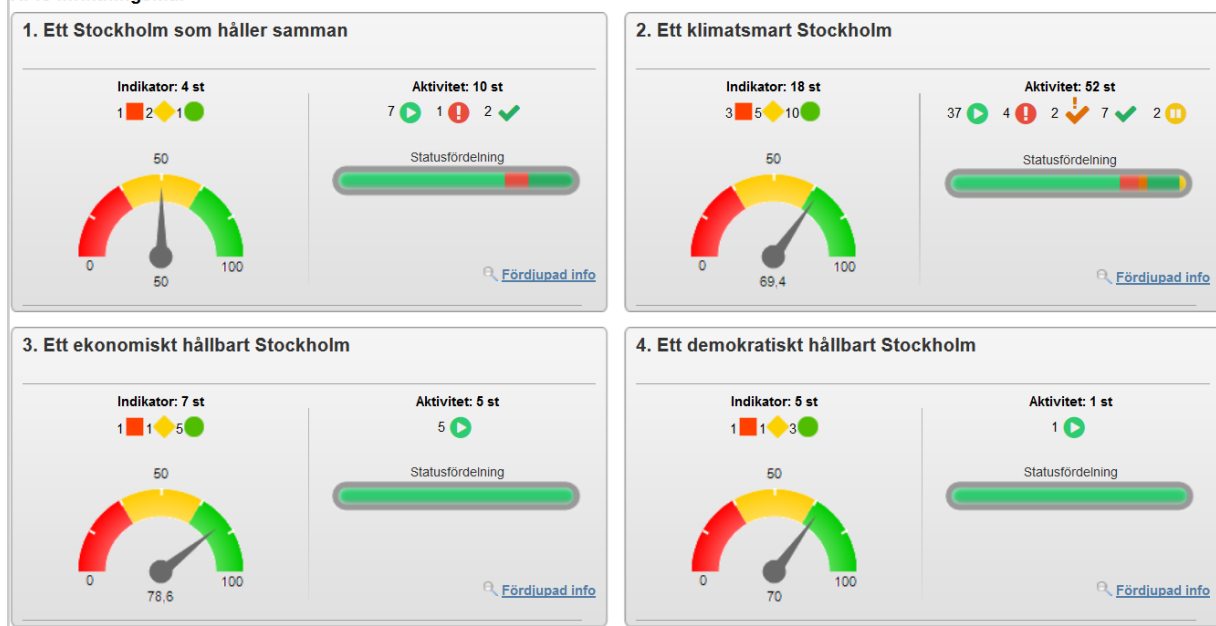
Bolagsmål: Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

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 visar vad som ska uppnås på c:a 5 års sikt och 1 års sikt. Målen konkretiseras och följs upp med hjälp av indikatorer och aktiviteter. Målen bryts även ned på medarbetarnivå vid de återkommande medarbetarsamtalen.

KF:s inriktningsmål



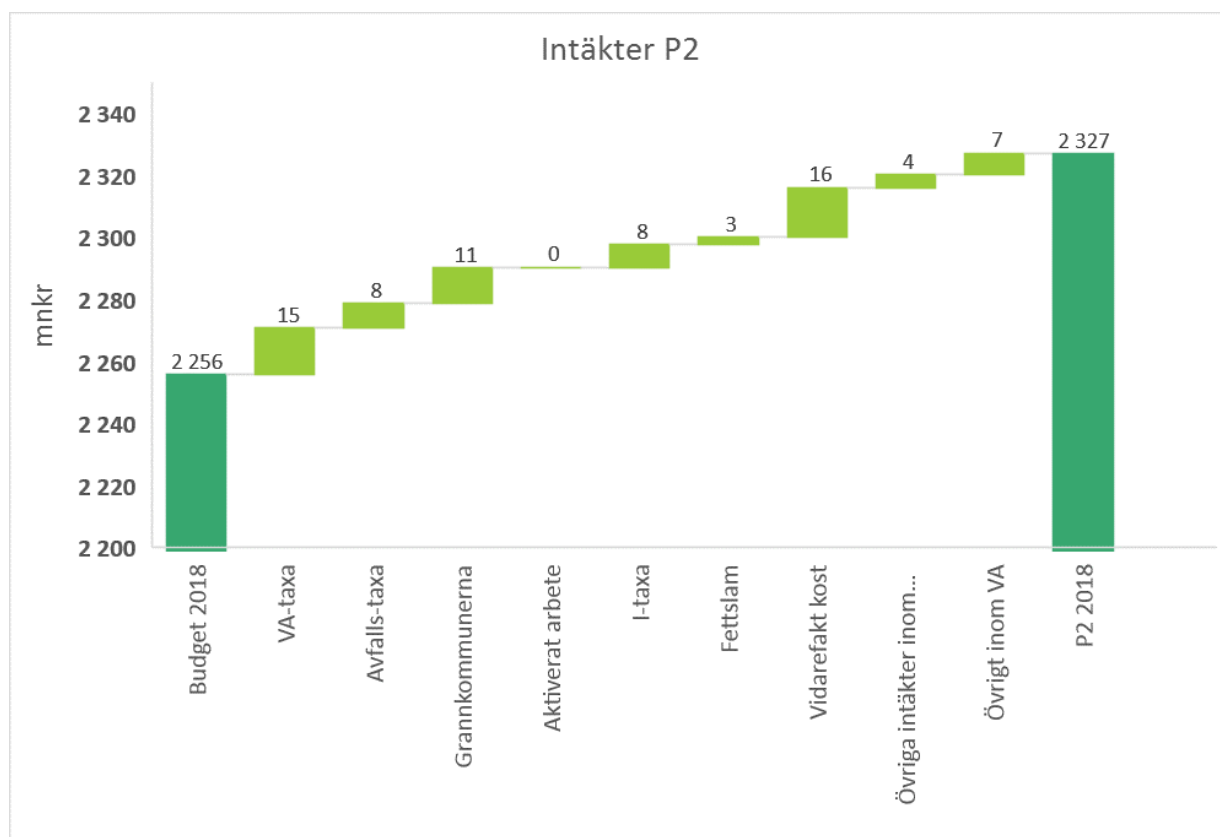
Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 105 mnkr i prognos 2 (P2) 2018, att jämföra med 65 mnkr i budget. Utfall i tertial 2 (T2) uppgår till 134 mnkr, att jämföra med 508 mnkr föregående år. Nedan kommenteras stora förändringar i intäkter och kostnader.

Intäkter P2 2018

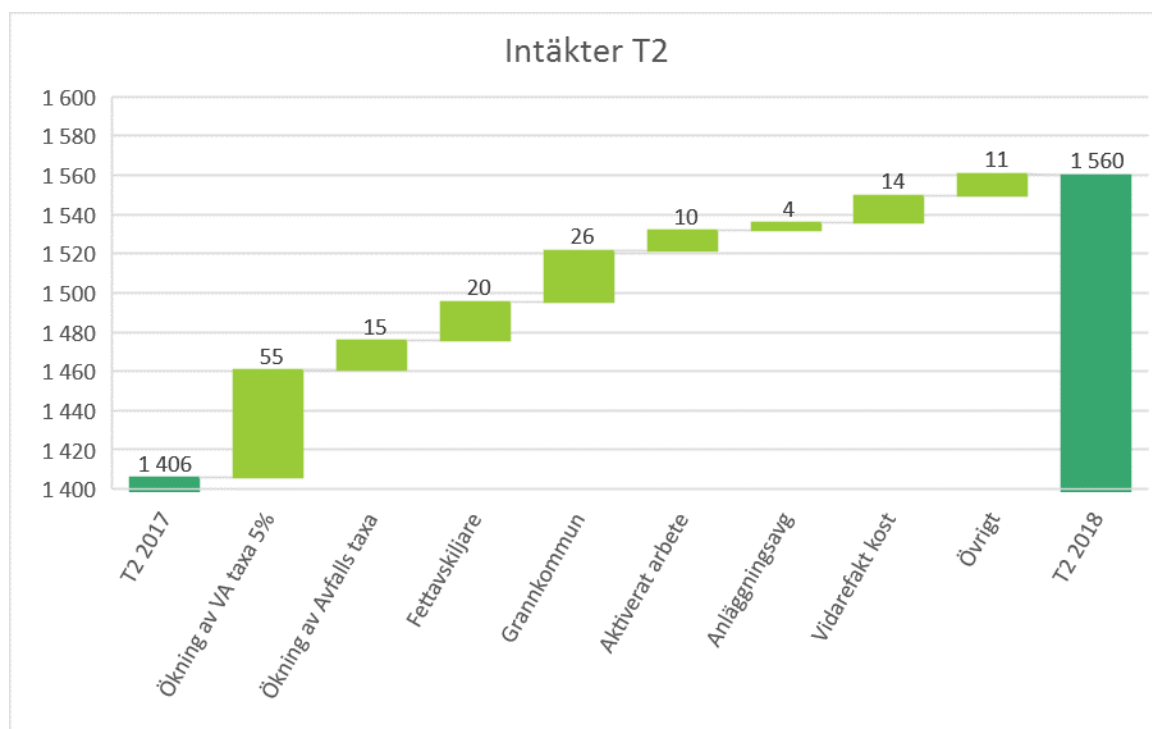
Intäkterna ökar med 71 mnkr jämfört med budget 2018 vilket motsvarar en ökning med 3%. VA-verksamhetens taxeintäkter ökar med 15 mnkr. Vi har noterat en ökning under hela året och speciellt en ökning under den varma sommarperioden. Även intäkter från grannkommunerna har ökat med 11 mnkr till följd av högre volymer. Intäkter för vidarefakturerade kostnader påverkar med 16 mnkr. Avfallstaxans intäkter är 8 mnkr högre än budget, främst på grund av högre intäkter från trädgård samt att matavfallsinsamlingen är lägre

än planerat, vilket då ger högre intäkter.



Intäkter T2 2018

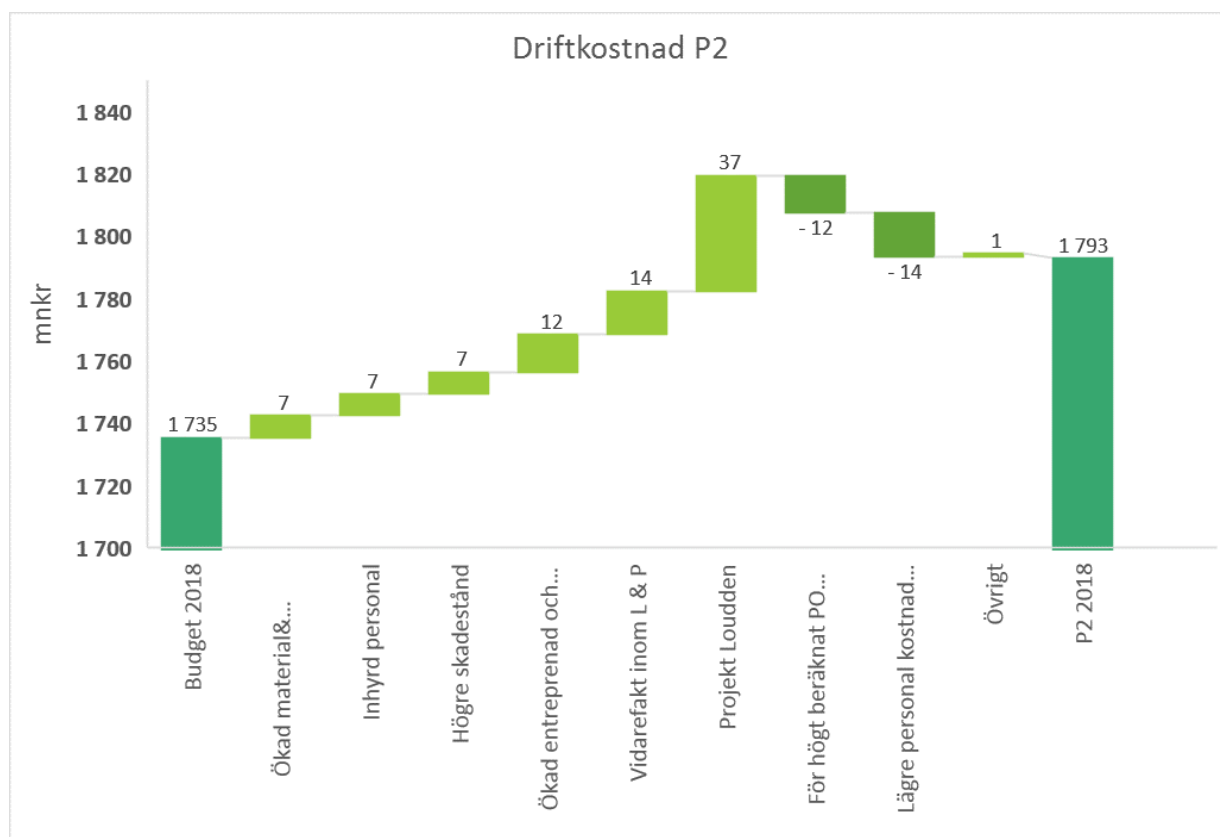
Intäkterna ökar med 155 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar en ökning med 11%. Huvudorsaken är ökning av taxebaserade intäkter om 55 mkr inom VA. Priset har höjts med 5% och mängden levererat vatten har ökat, till viss del som en följd av den varma sommaren. Intäkterna från grannkommunerna har ökat med 26 mkr. Hälften av ökningen beror på pris, och hälften på ökade volymer. En ny post inom Avfall är att intäkter för hantering av fettavskiljare har tillkommit. Detta fakturerades tidigare direkt av entreprenören.



Driftkostnader P2 2018

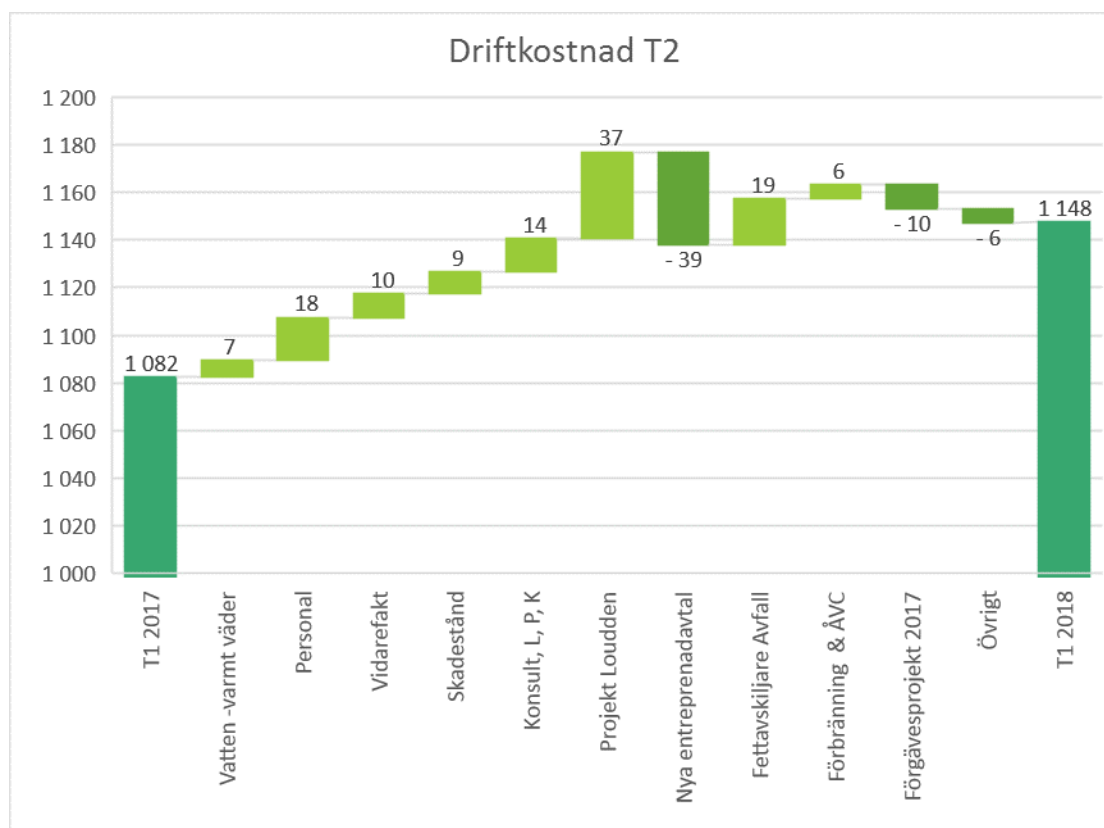
Driftkostnaderna ökar med 58 mnkr jämfört med budget 2018, vilket motsvarar 3%. Den största orsaken till kostnadsökningen är projekt Loudden, som är nedlagt och investeringsutgifterna därför är kostnadsförda. Projektet hade som mål att bygga en försöksanläggning för produktion av biogas baserad på rötresten från jordbruket. Separat PM finns upprättat gällande projektet med förklaring till varför projektet lagts ned.

Personalkostnaderna minskar med 14 mnkr jämfört med budget till följd av att rekrytering inte skett i den takt som var planerad. PO-pålägget har visat sig vara för högt (högre än de faktiska pensionskostnaderna) och därför justeras detta, vilket påverkar med 12 mnkr. Skadeståndskostnaden beräknas öka, då det under T2 inkommit högre krav än vad som var budgeterat. Inhyrd personal ökar, till största delen för att täcka upp för ej rekryterad personal. Entreprenad- och konsultkostnader inom avdelningarna Ledningsnät och Projekt förväntas bli 12 mnkr högre än budget. Orsaken är i huvudsak fördyringar som inte var kända vid budgettillfället.



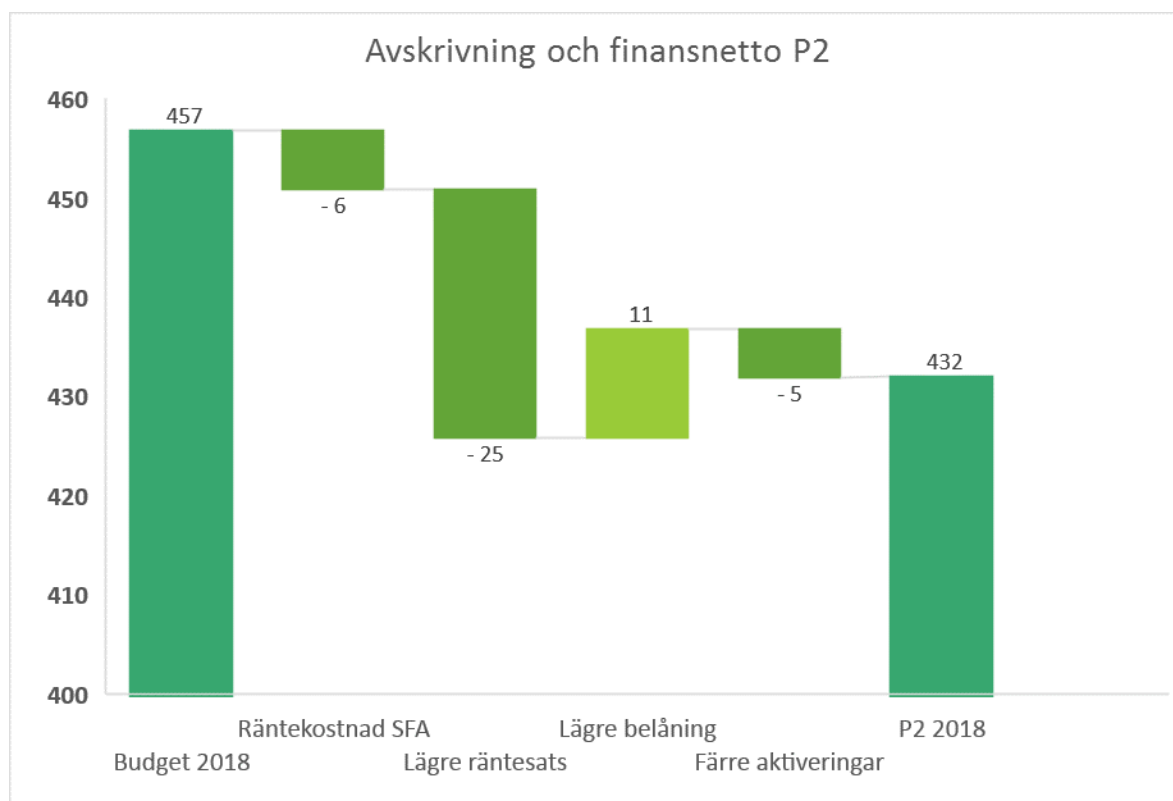
Driftkostnader T2 2018

Driftkostnaderna ökade med 65 mnkr i T2 jämfört med föregående år, vilket motsvarar 6%. Orsaken är liksom i P2 Projekt Loudden, skadestånd och vidarefakturerings. Personalkostnaden ökar med 18 mnkr jämfört med föregående år, främst inom avdelningarna Projekt, Vattenproduktion och Avloppsrening. Nya entreprenadavtal inom Avfall minskar entreprenadkostnaderna med 39 mnkr. Kostnad för hantering av fettavskiljare inom avfallsverksamheten är ny och uppgår till 13 mnkr. I föregående års kostnadsmassa ingår ett nedlagt projekt vilket påverkar jämförelsen mellan åren med 10 mnkr. mellan åren.



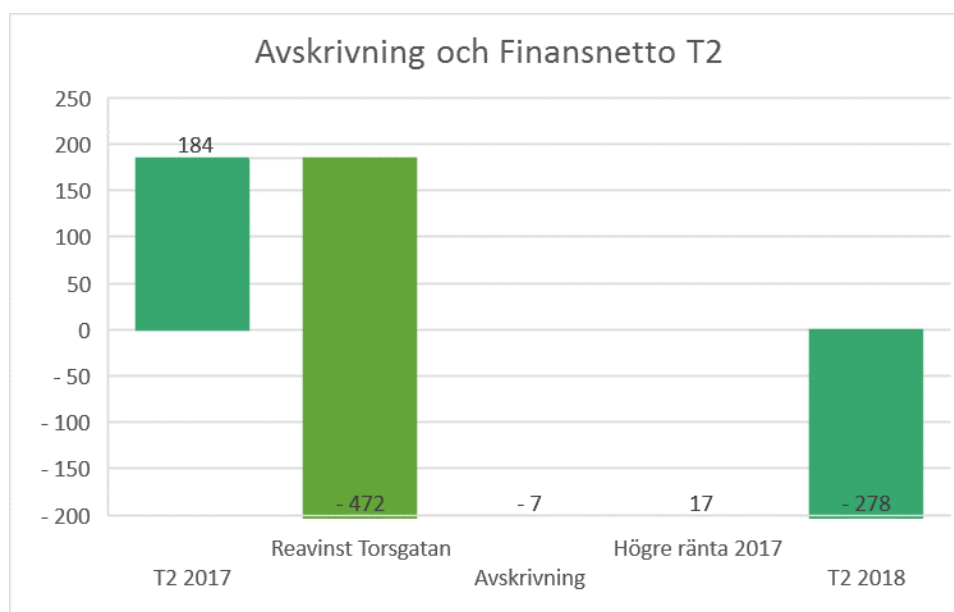
Avskrivningar och finansnetto P2

Avskrivningarna i P2 uppgår till 334 mnkr att jämföra med budgeterade 339 mnkr. Skillnaden är hänförlig till något färre aktiveringar av anläggningstillgångar. Räntekostnaden sjunker med 20 mnkr jämfört med budget. Här är den främsta orsaken att utfall och prognostiserad räntesats är lägre än budget. Information om prognostiserad räntesats för de kommande fyra månaderna kommer från stadens finansfunktion.



Avskrivningar och finansnetto T2

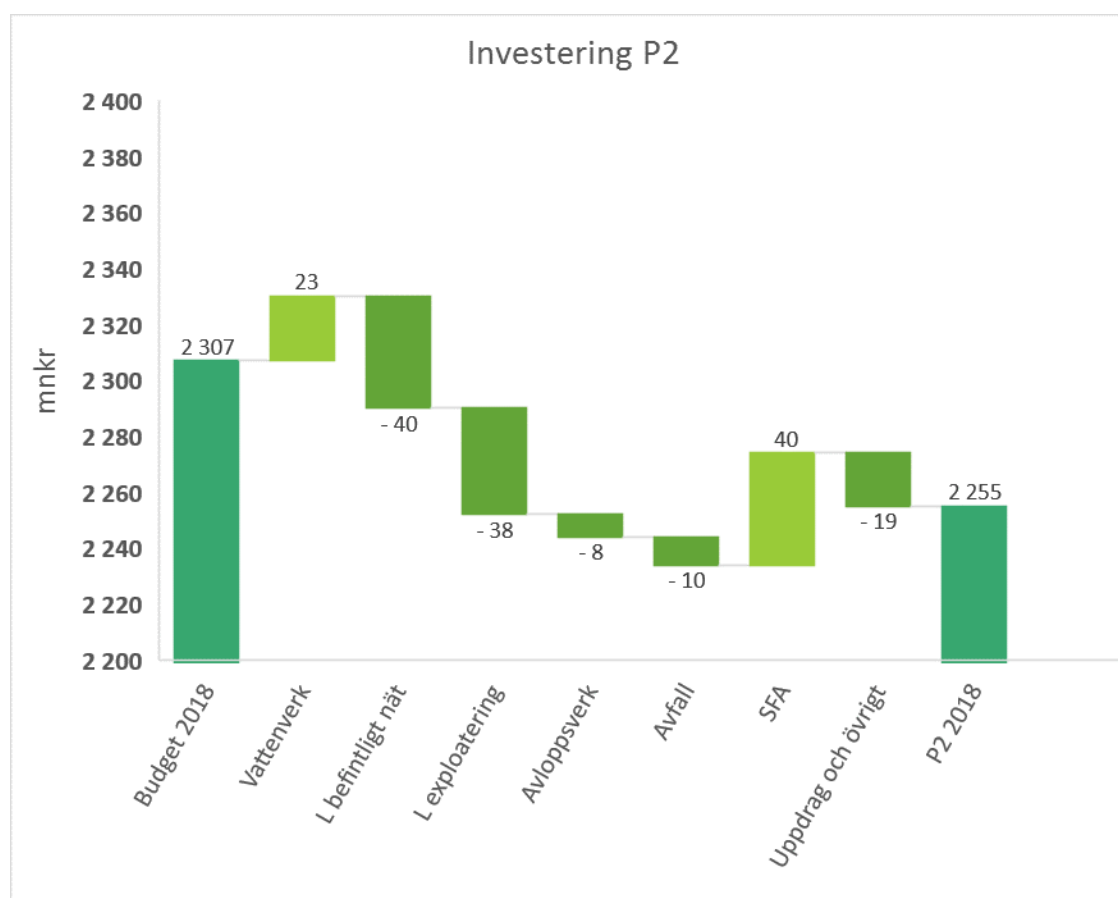
Föregående års avskrivningar och finansnetto uppgår till 184 mnkr (plus). Posterna påverkades starkt av den reavinst som gjordes i samband med försäljningen av fastigheten på Torsgatan. I övrigt är det mindre skillnad mellan åren. Räntesatsen var något högre under 2017 (1,3%) jämfört med årets utfall (1%). Avskrivningarna (exkl effekten av fastighetsförsäljningen) ökar med 3% jämfört med samma period föregående år.



Investeringar

Bolagets investeringar i P2 minskar med 52 mnkr jämfört med budget 2018. Totalt utfall för de första åtta månaderna 2018 uppgår till 1 251 mnkr. Det sista tertialet brukar ha högre investeringstakt än de två första. Nedan beskrivs förändring i investering mellan budget 2018

och P2 2018 inom de olika områdena.



Bolaget hanterar flera hundra investeringsprojekt och det finns många orsaker till skillnaden mellan P2 och budget för 2018. Här följer de huvudsakliga förklaringarna till förändringen mellan P2 och budget.

Vattenproduktion +23 mkr

Skalskydd och nytt nyckelsystem på Lovö och Norsborgs vattenverk. Dessa är nya projekt med investeringsbeslut i maj, vilka ej var med i årsbudget, och som påverkar med +17 mkr. Projektens mål är att minimera risker för intrång på verken.

Ombyggnation av östra verkets centraldel med tillkommande arbeten på själva byggnaden (t.ex. uppförande av ett bärverk i taket). Förändrad kravställning gör att utgifterna ökar med 10 mkr under 2018.

Ledningsnät befintligt nät -40 mkr

Kungsholms Hamnplan dubblering tryckavlopp. Årets prognos har sänkts med 21 mkr då man har gjort ett omtag för projektering av kammarhuset, vilket försenar projektet. Tildelning av entreprenör förväntas ske i november.

Ängsnäsglantan är i dagsläget framskjuten till 2019. Projektet avser en komplicerad ledningsomläggning med påverkan på boende. Påverkan på årets prognos är -17 mkr.

Ledningsnät exploateringsområden -38 mkr

Kista Science City tunnelprojekt. Sämre bergkvalitet än vad som förmodades. För att klara inläckaget till tunneln i enlighet med miljödöm har utgifterna ökat med 15 mkr.

Videgårdsvägen. Utredningar har visat att SVOA måste dimensionera upp både vatten- och dagvattenledningsnät. Påverkar +43 mkr på årets prognos.

Blixtljuset 18 m.fl. Projektet vilande då förvaltning för utbyggd tunnelbana, som ska bygga ut Högdalsdepan med nya spår/tunnlar, måste fatta beslut om vilken väg spåren ska gå. Påverkan -29 mnkr på årets prognos.

Bromsten klimatåtgärder vattendammar och utjämningsmagasin. Arbeta påbörjat men försenat, prognosen framskjuten. Påverkan -29 mnkr 2018.

Tangentvägen och Kurvan 2 och 5, flytt och uppdimensionering av dagvattenledningar i samband med ombyggnation av IKEA samt utbyggnad av Tangentvägen. Upphandlingen avbröts i våras p.g.a. att tillstånd för vattenverksamhet ej erhållits. Förskjuts i tid, vilket påverkar med -29 mnkr.

SFA + 40 mnkr

Delprojekt SFAL ökar med 24 mnkr på grund av tillkommande projekteringsutgifter samt utgifter för förberedande arbeten vilka ej var budgeterade för år 2018. Delprojekt SFAR ökar med 33 mnkr. Här är det främst ökad omfattning av projektering som ökar årets investering. Berg- och byggarbeten i Sickla startar under hösten vilket inte var med i årsbudget. Utöver detta är det för 2018 lägre räntesats jämfört med budget vilket innebär 13 mnkr lägre ränta för året.

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 algutväxt 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.

Det här har vi åstadkommit under 2018:

Arbetet med Stockholms Framtida Vattenförsörjning (SFV) har påbörjats. Analys av nuvarande och framtida kapacitet utifrån målet i den regionala vattenförsörjningsplanen är i princip klar och avsämning med Norrvatten har genomförts under våren. Arbetet med dimensionering av anläggningarna utifrån normaldygn och i händelse av kris genomfördes under våren och sommaren. Förslag till beslut kommer att tas upp i styrelsen i november.

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 reovering och övertäckning. Istället har utbyggnad av filter utretts och inriktningsförslaget är att fyra nya långsamfilter byggs på Norsborg. Ärendet kommer att tas upp i styrelsen under november eller december för beslut.

Arbetet med att förstärka huvudvattenledningsnätet framskrider. Kritiska punkter är identifierade och en prioritering genomförs. Arbetet med att förstärka Hässelbyledningen fortskrider enligt plan liksom intagsledningen till västra Norsborg där inkoppling gjordes efter påsk. Projektering av intag från Bornsjön startas som planerat efter sommaren. 11-Reservoarprojektet är även uppstartat i syfte att statusbedöma, reovera samt säkerställa kapaciteten och funktionen för våra reservoarer. Ett pilotprojekt inom Neurala nätverk (Artificiell intelligens) i syfte att statusbedöma vattenledningsnätet har pågått sedan i våras. De första resultaten är redovisade och kommer att användas för framtida åtgärds- och underhållsplanering.

Arbete med skalskydd pågår enligt ny plan. Nya dörrmiljöer och skalskydd 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 synergjerna 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 2018:

Under tertial 2 har arbetet med att implementera ett gemensamt kundsystem fortsatt. Lanseringsdatum är planerat till oktober 2018. Fram tills dess pågår integrationstester med våra entreprenörer samt framtagande av manualer inför kommande utbildningar.







Tidigare under året driftsattes ett nytt system och arbetssätt med digitaliserad ärendehantering, vilket innebär en bättre översikt av ärenden via mejl och brev.


En intern app för vattenmätarbyten lanserades under våren. 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 affärsplaner.				 Etablera arbetsätt för att få in hållbarhetsfrågorna i strategi, planering och uppföljning och fastställa Hållbarhetsenhetens roll och ansvar i arbetet.	
				Analys Ett förtydligande rörande Hållbarhetsenhetens ansvar har presenterats för ledningsgruppen. I vårt löpande arbete med våra processer kommer genomlysningar att göras av processerna utifrån olika perspektiv bl.a. hållbarhet. Detta innebär att hållbarhet blir en naturlig del av vårt löpande arbete som beskrivs i våra processer. På vår strategidag för alla chefer i september kommer vi att arbeta med hur vi skall nå vår vision "Tillsammans för världens mest hållbara stad".	
				 Planera och genomföra hållbarhetsutbildning	
 Delta i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av teknisk infrastruktur	 Förnysetakt	3	3		
	Analys Utfallet för först tertialet påverkades av en tillfällig eftersläpning i statistiken. Under sommaren har underlaget uppdaterats och ska hållas aktuell.				
	 Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnr)	252	400		
	Analys Vi når inte den budgeterade investeringsnivån i befintligt ledningsnät. Orsaken är förseningar i framför allt två större projekt (avloppspumpstation Kungsholms Hamnplan samt ledningsomläggning i Ängsgläntan).				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				▶ 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 Under andra tertialet 2018 har reklamnationsnivåerna minskat rejält och ligger nu på 0,7 % i snitt, men entreprenörerna är fortsatt känsliga för störningar som tex beror på personalomsättning, sjukfrånvaro och fordonsproblem vilket även fortsättningsvis kan ge en del tillfälliga bakslag i reklamnationsstatistiken.			
	  Rent och hälsosamt dricksvatten enligt SLVFS 2001:30, § 7. (Uppfyllda gränsvärden)	2	3	
	Analys Låga halter koliforma bakterier har påvisats vid tre begränsade perifera platser i vårt verksamhetsområde i slutet av augusti. Ett stort antal uppföljningsprover har tagits ut. Vi har ej hittat indikationer på avloppsvatten, d.v.s. E.coli, presumtiv Clostridium perfringens eller intestinala enterokocker. Det har ej utförts några ledningsarbeten i de aktuella områdena. Fortsatt utredning pågår för att ta reda på om den höga vattentemperaturen spelar in.			
				❗ En inloggning, "mina sidor" för både VA- och avfallstjänster

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Pågår enligt ny tidplan, kopplad till implementeringen av det nya verksamhetssystemet BFUS under hösten
				🟢 Förbättrad service genom en kundapp för Stockholm Vatten och Avfall
				🟢 Placera ut två stycken automatiska miljöstationer
				Analys Bygglov för två nya automatiska miljöstationer har skickats in till stadsbyggnadskontoret under juni 2018. En på Södermalm och i Norra Djurgårdsstaden. Svar på dessa har ännu inte erhållits.
				✔ Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Under 2018 har antalet event ökat kraftigt i jämförelse med 2017. Under året är 49 olika event inbokade.
				✔ Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019
				Analys Ett förslag för 2019 är framtaget. I förslaget finns två nya platser med.

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. 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
				Analys Pilotförsöken går enligt planering och analys av vattenkvalitet sker veckovis. Resultaten skall redovisas under hösten. Senaste tillskottet av nanofilterpilot är på plats och skall analyseras som kemikaliefri process.
				 Vi ska bistå staden med att framföra förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				Analys Vi bistår med kompetens och verktyg via Stadsledningskontorets klimatanpassningsgrupp.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				anläggningsägaren.
 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				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				Analys Vi bistår med kompetens och verktyg via Stadsledningskontorets klimatanpassningsgrupp.
				 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.
 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 rektvattenreningen Bromma ARV
				 Slutföra detaljerad energikartläggning enligt lagkrav
				Analys Kartläggningens slutförande är försenad då vi inte är överens om rapporteringens omfattning med leverantören, rapporterna är därför fortfarande inte godkända. Vi kommer ändå att kunna lämna in en korrekt rapport till energimyndigheten i enlighet med Stadshus AB:s tidplan.
				 Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
				Analys Risk för avvikelse pga av försenad leverans av godkända

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				energikartläggningsrapporter från leverantör.
				🟢 Utreda hantering av rötslam för att minimera utsläpp av metans utsläpp med hjälp av metandestruktionsanläggningen
				🟢 Utreda lustgasutsläpp kontra drift av det biologiska reningssteget
				Analys Mätning och utvärdering pågår. Driftsättning av nya instrument har skett under våren. Det är svårare och mer tidskrävande än väntat att arbeta med mätutrustningen.
 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
				Analys Risk för avvikelse pga av försenad leverans av godkända energikartläggningsrapporter från leverantör.
 Ta fram en plan för Glashus Ett och hur miljö- och VA-information ska utvecklas för framtiden				✅ Ta fram en plan för verksamheten i Glashus Ett
 Utreda möjligheten att minska sitt energiberoende med hjälp av lokalt producerad el	 	1 600 193	21 750 000	
	Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbn)			
	Analys Prognosen gjord i augusti är beräknad utifrån senaste årets produktion (aug 2017-juli 2018) med avdrag för att mängden externt organiskt material som doseras har minskat. Rågasproduktionen från avloppsslam och organiskt material har ändå varit något högre än senare år. Ett projekt pågår för att förbättra styrningen och avvattna överskottsamlar till röttningskammarna så att mer volym skapas och därmed röttningskapacitet.			
				👉 Installera minst en solenergianläggning
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Vi behöver först göra en utredning var denna solcellsanläggning skall placeras, innan vi kan installera den. Utredningen har ej startat och vi ser en stor risk att installationen inte genomförs under 2018.
				🟢 Utreda var i verksamheten en ny solcellsanläggning kan installeras
				Analys Utredning påbörjas under hösten.
 Utvärdera och eventuellt skala upp pilotanläggningen för biokol				🟢 Utvärdera pilotanläggningen för biokolsproduktion och ta fram beslutsunderlag inför en eventuell uppskalning av verksamheten
				Analys Utvärderingstiden blir längre än planerat p g a problem med att komma upp i full driftkapacitet. Det beror bland annat på bränsleinmatning, fuktigt bränsle och problem med leveranser av reservdelar. Utvärdering planeras pågå åtminstone to m september, ev längre. Försök med olika inputmaterial (halm och hästgödsel) är genomförda under våren och sommaren. Genomförbarhetsstudier kring uppskalning av anläggningen med olika tekniker och i olika storlekar pågår tillsammans med samarbetspart Stockholm Exergi.
	  Köpt energi (GWh)		165 GWh	
	Analys			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter			













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	A-temp (kWh/m ²)			
	Analys Det är osäkert hur indikatorn ska följas upp i närtid då våra mätningar inte skiljer på fastigheter och verksamheter utan i dagsläget endast mäter en total. Vi har under 2018 arbetat fram andra indikatorer för att mäta energi relaterat till produktion.			
	 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 (Nkbn)	1 600 193	21 750 000	
	Analys Prognosen gjord i augusti är beräknad utifrån senaste årets produktion (aug 2017-juli 2018) med avdrag för att mängden externt organiskt material som doseras har minskat. Rågasproduktionen från avloppsslam och organiskt material har ändå varit något högre än senare år. Ett projekt pågår för att förbättra styrningen och avvattna överskottslam till röt-kamrarna så att mer volym skapas och därmed rötningskapacitet.			
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	84,74 %	85 %	
	Analys Utfallet är baserat på personbilar samt lätta lastbilar. Om vi räknar in våra tunga lastbilar så ökar volym miljöbränsle till 61318,4 liter samt total volym till 71675,3 liter och då blir procenttalet 85,55 %.			

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.
				Analys Vi bistår med kompetens och verktyg via Stadsledningskontorets klimatanpassningsgrupp.
 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 lokala åtgärdsprogram för rent vatten för att uppnå god ekologisk och kemisk status.	  Antal lokala åtgärdsprogram som vi färdigställt för att lyfta till Stockholm Vattens styrelse och de tekniska nämnderna.	0	3	
	Analys Arbetet har blivit fördröjt, bl.a. på grund av försenade underlag. Det finns en risk att målet inte uppnås innan årsslutet men vi jobbar fortfarande mot det ursprungliga målet.			
				  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
				Analys Arbetet fortgår i stort sett enligt plan. Mätningarna skulle enligt den ursprungliga planen ha kommit igång mitt i sommaren men påbörjas först nu.
 Genomföra utvecklingen av Stockholms framtida avloppsrening	  Följning av projektplan/beslut för Stockholms Framtida Avloppsrening, bedömning 1-3	3	3	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Beslutad tidplan gäller, en kontinuerlig genomlysning av aktiviteter i beslutad tidplan pågår.			
	 Uppnådda reningsresultat för avloppsvattenreningen (skala 1-3, där 3 betyder att målet är uppfyllt)	2	3	
	Analys Verksamheten uppnådde inte det gemensamma utsläppsvillkoret för reningsresultat under kvartal 2 för fosfor, utan gränsvärdet överskreds vilket rapporterats till vår tillsynsmyndighet Miljöförvaltningen. Våren och sommaren var fortsatt ansträngd för reningsprocessen för både kväve och fosfor vid framförallt Henriksdal. Reningsresultatet visar hur viktigt det är att vi får det nya miljötillståndet med vissa låtnader under projekttiden med SFA.			
 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
	Analys Gemensamt tjänsteutlåtande med Trafikkontoret tas fram under oktober. Då KF beslutat om ärende skrivs avtal.			
 I samarbete med trafiknämnden ta fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
	Analys Vi bistår med kompetens och verktyg via Stadsledningskontorets klimatanpassningsgrupp.			
 Tillsammans med andra myndigheter utveckla och intensifiera arbetet så	 Andel nyanslutningar med LOD (Lokalt Omhändertagaden av Dagvatten)		60	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin				✓ 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 avfallshandling 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 informationsinsatser till invånare och verksamheter. Vi ska stimulera återbruk, materialåtervinning och matavfallsinsamling genom kommunikation, taxestyrning, 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. Tildelade 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. Avfallshandling ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingsystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.

För att kunna skapa effektiva lösningar för avfallshandling 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 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 entreprenörsbytet 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 andra tertiet 2018 har reklamationsnivåerna minskat rejält och ligger nu på 0,7 % i snitt, men entreprenörerna är fortsatt känsliga för störningar som t ex beror på personalomsättning, sjukfrånvaro och fordonsproblem vilket även fortsättningsvis kan ge en del tillfälliga bakslag i reklamationsstatistiken. Målet är att komma till 0,3 % i reklamationsnivå.












Kommunfullmäktiges ambitiösa mål om 40 % insamling av matavfall kommer ej att uppnås. I juni presenterades en handlingsplan för ökad matavfallsinsamling för styrelsen med en redovisning på möjliga insamlingsgrader, bl.a. 30 % för 2018. Nuvarande prognos ligger på 26 %. Avvikelsen beror dels på ny beräkningsmodell för det uppkomna matavfallet som kräver ökad mängd insamlat matavfall, dels på att många kärl är tomma eller ej utställda vid hämttillfället. En av insamlingsentreprenörerna har dessutom haft problem med några trakter både avseende reklamationer, som försvårar möjligheten att sälja in matavfallsinsamlingen, samt att matavfallet har hamnat som brännbart avfall. Driftenheten arbetar med dessa problem. Prognosen för antalet nya hämtställen med matavfallsinsamling är något under plan. I samband med styrelsens godkännande av handlingsplanen fick Stockholm Vatten och Avfall ett uppdrag att snarast möjligt införa obligatorisk matavfallsinsamling för verksamheter vilket kan vara en effektiv metod att öka insamlingen.




Mycket av arbetet under andra tertiet har även handlat om att förbereda bolaget för övertagande av huvudmannskapet för stationära sopsugar med planerad start 1 januari 2019. I detta arbete ingår att kartlägga processer och annat av vikt, se över behov av kompetenser och ny organisation, ta fram handlingsplaner etc samt att ta fram förslag till reviderade föreskrifter och taxa anpassade till ett kommunalt huvudmannskap.





Arbetet med att handla upp drift av stadens återvinningscentraler med start den 1 april 2019 har kommit in i ett slutskede under den andra tertiet. Tilldelning förväntas ske under oktober månad.



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				 Kommunera framtaget pedagogiskt








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
informationsspridning till att alla stockholmare ska förstå och vilja delta i stadens arbete för en bättre miljö inom vatten och avfall.				koncept till Stockholms skolklasser F-6
				 Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Under 2018 har antalet event ökat kraftigt i jämförelse med 2017. Under året är 49 olika event inbokade.
 Bistå i arbetet med att upprätta förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt att upprätta förslag till källsorteringsbefrämjande taxor för hämtning, transport och behandling av hushållsavfall				 Fortsatt arbete med förankring av avfallsplanen.
				Analys En genomlysning har gjorts av verksamhetsplaner (2018) 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. 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 avfallshandling. Då arbetet med övertagandet av det kommunala huvudmannskapet kräver enhetens arbetsinsats kommer







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				vidare arbete med denna aktivitet 2018 att utebli.	
				▶ Framtagande av förslag till taxa för hushållsavfall för 2019	
 Följa och stimulera utvecklingen av miljöanpassade och kostnadseffektiva åtgärder inom avfallsområdet	  Andel materialåtervinning för avfall som tas emot		37 %		
	Analys Andelen brännbart avfall har inte minskat i den förväntade utsträckningen på återvinningscentralerna. Även fraktionen Porslin och isolering är högre än förväntat. Den sena våren följt av en väldigt varm sommar har även inneburit lägre mängder trädgårdsavfall. Med ökade utbildningsinsatser för personalen samt nya högre avgifter för företag som ofta sorterar ut mindre till materialåtervinning finns förhoppning om förbättring, huvudsakligen avseende andelen plast till materialåtervinning. Målet blir antagligen svårt att nå för året				
	  Andel återbruk för material som tas emot i erbjudna insamlingssystem			3,1 %	
	Analys Den senaste genomförda upphandlingen av återbruksmaterial har haft en positiv effekt på utfallet av andelen återbruk och målet antas uppnås under året.				
	  Antal avlämningsplatser för farligt avfall (st)	182	170		
	Analys Redan vid tidpunkten för utgången av T2 är antalet platser 182. Målet är därför uppfyllt på årsbasis. Under september kommer dessutom en ny automatisk miljöstation på Runebergsgatan att öppnas.				
	  Mängden hushållsavfall per person			470 kg/pers	
	Analys Utfallet för 2017 är 452 kg/person. Något nytt utfall finns inte att presentera i denna rapport.				
  Uppmätt bullernivå vid närmsta bostad från respektive återvinningscentral (dB A)	50	50			
				▶ Driva minskad säckhämtning och ökade maskinella lösningar vid	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avfallshämtning
				▶ Fortsatt utveckling av "bruna påsen"; papperspåse för matavfall i maskinella system och för eftersortering.
				▶ Medverka i projekt MACRO för att bli utreda möjlighet för kvarn-till-tank-system för matavfallsinsamling
				▶ Starta insamling av cyklar och dylikt på samtliga återvinningscentraler
 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				▶ Strategi för nedskräpning och avfallshantering i det offentliga rummet (med fokus på plast), med innovationsfokus tillsammans med TK och MF
				▶ Testa separat insamling av EPS (frigolit) på Bromma och Lövsta
				Analys Bedöms vara genomförbart på samtliga återvinningscentraler.
				⏸ Utreda förutsättningar för ett nytt platsorteringsprojekt
 Informera om möjligheterna till återbruk och återvinning vid de mobila återvinningscentralerna				✓ Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Under 2018 har antalet event ökat kraftigt i jämförelse med 2017. Under året är 49 olika event inbokade.
 Se över förutsättningarna för sopsugsanläggningarnas huvudmannskap				▶ Framtagande av strategier och fortsatta utredningar kring ett eventuellt kommunalt huvudmannskap för stationära sopsugar och liknande infrastruktur (t ex kvarn-till-tank-system)
				Analys Beslut om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				huvudmannaskap för stationära sopsugar fattades av kommunfullmäktige i april 2018. Arbeta pågår med att förbereda bolaget för ett övertagande av detta ansvarsområde. I detta arbete ingår att kartlägga processer och annat av vikt, se över behov av kompetenser och ny organisation, ta fram handlingsplaner samt att ta fram förslag till reviderade föreskrifter och taxa anpassade till ett kommunalt huvudmannaskap.
 Säkerställa markanvändningen för stadens återvinningscentraler samt undersöka möjligheterna att öppna ytterligare stadsnära sådana				 Förhandla om tomträtt och utökning av Östberga ÅVC
				Analys Diskussioner med trafikkontoret är initierat under den andra tertiet.
				 Identifiera mark som kan ersätta den befintliga ÅVC-Trädgård
				Analys Den identifierade nya marken för ÅVC Trädgård gick inte att använda på grund av närheten till Stockholm Gas anläggning. Sökning efter ny tomt pågår. Alternativet till helt ny tomt är utveckla en ny trädgårdsanläggning i anslutning till den utökade marken som förväntas erhållas på ÅVC Vantör.
				 Säkerställa ny tomt som ersätter Sätra ÅVC
				Analys Arbetet pågår mn inga resultat att rapportera vid detta tillfälle avseende ny tomt. Dock har avtal avseende Skärholmens återbruk tecknats under andra tertialen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Utredda förutsättningar för en ÅVC/återbruk i Loudden</p>
				<p>Analys Utredning genomförd under första tertialet. Den visar på goda förutsättningar för att driva en ÅVC på platsen.</p>
				<p>▶ Utveckla koncept för kvartersnära insamling av återbruk, grovavfall och farligt avfall</p>
<p> Uppföra, utveckla och äga infrastrukturen för en optisk sorteringsanläggning för matavfallsinsamling</p>				<p>▶ Upphandling av byggtreprenader för optisk sortering i Högdalen</p>
				<p>Analys Upphandling avseende sorteringsanläggning pågår. Byggtreprenad kommer handlas upp därefter, preliminärt ut med förfrågningsunderlag i oktober.</p>
<p> Öka möjligheterna till textilinsamling i staden</p>				<p>▶ Fortsatt utredning om hur materialåtervinning av mottagna textilier ska öka</p>
				<p>▶ Medverka i utvecklingsarbete kring att öka textilåtervinningen i staden (kopplingar till ÅVC, återbrukskoncept och stadsmiljöfrågor med TK m fl)</p>
				<p>! Utredda hur samarbeten med andra aktörer i staden kan bidra till ökad insamling av textil</p>
				<p>Analys Fokus har legat på att utveckla textilinsamlingen på återvinningscentralerna för att förbättra denna. Arbetet pågår med att handla upp fraktionen textil och på detta sätt öppna upp för nya aktörer som kan hjälpa oss att öka insamlingen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel farligt avfall i hushållsavfall		0,15 %	 Placera ut två stycken automatiska miljöstationer
	<p>Analys Genomförda plockanalyser visar ett utfall på 0,14% vilket innebär att årsmålet är uppfyllt.</p>			<p>Analys Bygglov för två nya automatiska miljöstationer har skickats in till stadsbyggnadskontoret under juni 2018. En på Södermalm och i Norra Djurgårdsstaden. Svar på dessa har ännu inte erhållits.</p>
				 Utöka insamling av farligt avfall i butiksmiljö.
				<p>Analys Försöket med Kicks har permanentas under 2018. Under den andra tertialen har ett nytt försök inletts med Clas Ohlson. Försöket pågår året ut i ett första skede.</p>
				 Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019
				<p>Analys Ett förslag för 2019 är framtaget. I förslaget finns två nya platser med.</p>
	 Andel matavfall till biologisk behandling av förväntad uppkommen mängd		40 %	 Projekt med Stockholms Hamnar gällande matavfallsinsamling från fartyg och verksamhet
	<p>Analys Prognosen ligger nu på 26% för året. Detta trots att antalet kunder ökar i stort enl. plan. Det är flera faktorer som har påverkat att mängderna inte ökar i den utsträckning som planerat: tomma eller ej utställda kärl vid hämtning, en entreprenör som befaras ha tömt matavfallet som brännbart, avfall från botten tömmande kärl har inte registrerats på Stockholm Vatten och Avfall. En ny beräkningsmodell, som Naturvårdsverket låtit ta fram, används för att få fram antalet ton uppkommet matavfall. Beräkningsmodellen innebär, för Stockholm Vatten och Avfalls del, krav på större mängd insamling av matavfall för måluppfyllnad än tidigare beräknats</p>			 Samarbete med Miljöförvaltningen gällande matavfall i samband med inspektioner
				<p>Analys Enheten har ett fortsatt samarbete med miljöförvaltningen, som meddelar oss om verksamheter utan matavfallsinsamling. Vi kontakter sedan berörda verksamheter och försöker sälja in matavfallsinsamling.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Samarbete med Nätverket Hållbara restauranger</p> <p> Stockholmsmästerskapet i matavfallsinsamling</p> <p>Analys Insamling av uppgifter och statusrapportering pågår.</p>
				<p> Ta fram en handlingsplan för att säkerställa att stadens mål för matavfallsinsamling uppnås</p>
				<p>Analys Handlingsplanen presenterades och godkändes av styrelsen i juni.</p>
	  Mängden hushållsavfall per person		470 kg/pers	
	Analys Utfallet för 2017 är 452 kg/person. Något nytt utfall finns inte att presentera i denna rapport.			
				<p> Utöka tider och upptagningsområden för mobila återvinningscentraler</p>
				<p>Analys Under 2018 har antalet event ökat kraftigt i jämförelse med 2017. Under året är 49 olika event inbokade.</p>

2.5 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 i miljötillstånd. 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 att 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 förnysetakten 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 2018:







Projekt Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) har reviderat genomförandebeslut med ny budget och förlängd tidplan. Miljötillstånd erhöles i december (2017) från Mark- och Miljödomstolen, men har överklagats. Svar väntas under hösten och den långsiktiga tidplanen kvarstår.

Verksamheten uppnådde inte det gemensamma utsläppsvillkoret för reningsresultat under kvartal 2 för fosfor, utan gränsvärdet överskreds vilket rapporterats till vår tillsynsmyndighet Miljöförvaltningen. Våren och sommaren var fortsatt ansträngd för reningsprocessen för både kväve och fosfor vid framförallt Henriksdal. Reningsresultatet visar hur viktigt det är att vi får det nya miljötillståndet med vissa lättnader under projekttiden med SFA. Vi har vidtagit åtgärder för att skapa bättre förutsättningar för processen att rena fosfor och kväve. 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 tillräckligt med externt organiskt material på grund av höga priser. Ett projekt pågår för att förbättra styrningen och avvattna överskottslam till rötkastrarna så att mer volym skapas och därmed rötningsskapitet.

Uppströmsarbetet följer uppsatta planer och ger resultat, men det blir allt svårare att hitta källor till förhöjda halter av metaller i avloppsvattnet. Ett exempel är silver från Värtaområdet, vilket begränsar möjligheten att använda Henriksdals slam på åkermark. Ett nytt avtal med Stockholms Hamnar om spillvatten från färjorna är klart vilket kan ge bättre möjligheter att spåra källan. Arbetet med ny slamupphandling, baserad på uppdaterad slamstrategi, har startats. Arrendet för Valsta slamlager löper ut och förhandling kring ändrade villkor pågår med arrendatorn.

Den systematiska kontrollen av ledningsnätet genom TV-inspektion ligger efter plan. Upphandlingen av de nya filmbussarna har fördröjts, men har nu levererats och förhoppningen är att hinna ikapp inventeringen. Även områdesspolningen har blivit försenad på grund av den långa vintern som bidragit till senarelagd start, förhoppningen är ändå att det kommer att kunna hämtas igen innan årsskiftet.

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 Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		80 %	 Införa BVB vid samtliga bygg- och anläggningsprojekt som handlas upp
	Analys Från och med 1/1 2018 skrivs BVB in i varje entreprenadupphandling. Arbetet med implementering av BVB i projektverksamheten går vidare. På grund av utformningen av måluppfyllelsen kommer detta flera år innan vi når 100%, då avslutade projekt avses.			
	 Antal av 15 utvalda ämnen som uppvisar sjunkande eller oförändrade halter i slam		14 st	 Arbeta med uppströmsarbete enligt handlingsplan och aktivitetslista
	Analys Rapporterade förhöjda kadmiumhalter i avloppsslam augusti 2017 - maj 2018 berodde på byte av analysinstrument hos Eurofins. Nya korrigerade värden ligger 15% lägre än de som först rapporterades, vilket innebär att vi inte haft någon ökning av kadmium.			
				 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
				Analys Arbetet fortgår i stort sett enligt plan. Mätningarna skulle enligt den ursprungliga planen ha kommit igång mitt i sommaren men påbörjas först nu.
				 Lägga in årsförbrukning av kemikalier med ingående utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kemikaliregistret

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 förnyelsetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Det här har vi åstadkommit under 2018:

Införande av nytt processororienterat verksamhetsledningssystem pågår och i samband med det fortsätter kartläggningen av verksamhetens processer. Utkast till ny klassificeringsstruktur och hanteringsanvisningar för den processororienterade informationsredovisningen har tagits fram och det fortsatta arbetet planeras nu. Arbetet med att ta fram en övergripande strategi för informationshantering har påbörjats och samordningsarbete med teknisk informationshantering har initierats. Samtidigt pågår utvecklingen av en IT-strategi och beslutsunderlag till en IT-systemarkitektur.




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. Under våren implementerades ett nytt system för att hantera interna supportärenden vilket ger både effektiva interna flöden och god spårbarhet.

En tryckt hållbarhetsrapport innehållande vår hållbarhetsredovisning har getts ut för att kommunicera verksamhetens viktigaste hållbarhetsfrågor till våra intressenter. Elektronisk körjournal är nu installerade i våra bilar. Den kommer att ge information om hur bilarna används och blir underlag för att arbeta vidare med fordonsfrågorna ur hållbarhetsperspektivet.

Förnyelsetakten på ledningsnätet visar åter en uppgång. Orsaken till nedgången under första tertialet var med största sannolikhet en eftersläpning i statistikuppföljningen. Vi når inte den budgeterade investeringsnivån i befintligt ledningsnät. Orsaken är förseningar i framför allt två

större projekt (avloppspumpstation Kungsholms Hamnplan samt ledningsomläggning i Ängsgläntan).

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 arbetsätt
				 IT strategi utvecklas efter verksamhetens behov
				Analys Arbete pågår i samverkan med verksamheten, under hösten dokumenteras resultatet ner i en lättillgänglig struktur.





3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholm Vatten och Avfall har ett väl utvecklat samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen för att erbjuda möjligheter till arbete för fler stockholmare. Bolaget har höjt ambitionsnivån och arbetar för att hitta fler möjligheter, t ex Stockholmsjobb och praktiktillfällena via Jobbtorg Stockholm. Därför bedrivs under 2018 ett projekt i syfte att skapa 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.
















Under perioden har bolaget tagit emot 25 feriearbetare genom stadens process. I år arrangerades en introduktionsutbildning parallellt med feriearbetet som syftade till att marknadsföra bolagets olika verksamhetsområden och yrkesroller för ungdomarna.




Ambitionen är att stimulera till gymnasieval inom bolagets kritiska kompetensområden och på lång sikt påverka bolagets förutsättningar för kompetensförsörjning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	25	20 st	
	Analys 25 tillhandahållna platser varav 21 platser blev tillsatta.			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6	7	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys 6 tillhandahållna praktikplatser med möjlighet till visstidsanställning inrapporterade till enheten för arbetsgivarsamverkan Av dessa kunde 2 ej matchas med lämpliga kandidater av Jobbtorg.			
 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	
	Analys Med anledning avklara förutsättningar ser vi nu över rutiner och förutsättningar för platserna tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen.			




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	12,6 %	13 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-2,17 %	2 306 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	131	63	
 Ta fram en plan för energieffektivisering av bolagets verksamhet				 Ta fram en plan för energibesparande åtgärder Analys Risk för avvikelse pga av försenad leverans av godkända energikartlägningsrapporter från leverantör.
 Utreda möjligheten att sälja spillvärmen från bolagets anläggningar.				 Försäljning av spillvärme från avloppsvattnet fortlöper enligt avtal med Fortum och Norrenergi
 Utreda möjligheter för samordning av beslutsordningen för VA - och Avfallstaxor				 Slutföra samordning av beslutsordning för VA- och Avfallstaxor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Öka utvecklingen av VA-ledningsnäteti takt med övrig stadsutveckling	 Förnysetakt	3	3	
	Analys Utfallet för först tertialet påverkades av en tillfällig eftersläpning i statistiken. Under sommaren har underlaget uppdaterats och ska hållas aktuell.			
		252	400	
	Analys Vi når inte den budgeterade investeringsnivån i befintligt ledningsnät. Orsaken är förseningar i framför allt två större projekt (avloppspumpstation Kungsholms Hamnplan samt ledningsomläggning i Ängsgläntan).			

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 förnysetakten 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	39	35	 Framtagande av effektiva planer för det förebyggande underhållet på ledningsnätet
	Analys Utfallet inkluderar än så länge endast avloppsreningsverken.			

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 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.

Detta har vi åstadkommit under 2018

I resultatet av 2017 års lönekartläggning framgår det att kvinnorna i bolaget har 106 % av männens lön 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 introduktionsprocess slutförts där jämställdhetsperspektivet prövats i alla delar av processen och ett antal förbättringar har identifierats och planeras.

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 öknings 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 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 arbetsätt 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 introduktionsprocess har genomförts för att effektivisera processen för rekrytering, nyanställning och introduktion samt säkerställa likabehandling. Det nya arbetsättet innebär ett ökat stöd för att avlasta chefer och medarbetare samt en systematisering för att ge en kortare startsträcka för de som anställs.

Bolagets fokus på hälsa och arbetsmiljö fortsätter under 2018 med ett aktivt hälsoprogram, förebyggande av stress och satsningar på att få arbetsmiljöorganisation och systematik att fungera effektivt i vardagen. Omfattande utbildningsinsatser har genomförts för chefer och skyddsombud och fortsätter under 2018 för medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 ♀  Aktivt Medskapandeindex	80	78	
	 ♀  Index Bra arbetsgivare	86	87	
	Analys Utfallet visar på en ökning från 2017 och ligger en bra bit över KF:s mål. Dock når vi inte riktigt vår egen målsättning.			
	 ♀  Sjukfrånvaro	2,9 %	3,5 %	
	Analys Vi har jobbat mer aktivt med sjukfrånvaron och ser en försiktig trend till lägre sjuktal. Vi är dock avaktande i vår analys och kommer fortsätta jobba aktivt med både chefer och medarbetares frånvaro och hoppas att siffrorna fortsätter att sjunka.			
	 ♀  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,85 %	1,5 %	
	Analys Vi har jobbat mer aktivt med sjukfrånvaron och ser en försiktig trend till lägre sjuktal. Vi är dock avaktande i vår analys och kommer fortsätta jobba aktivt med både chefer och medarbetares frånvaro och hoppas att siffrorna fortsätter att sjunka.			

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 byggtreprenader, drifttreprenader 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 Byggsvarubedömningen (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 året har allt större fokus lagts på att införa krav på socialt ansvar på våra leverantörer. I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har vi bland annat i större entreprenadkontrakt ställt krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder. Kraven har utvecklats från att initialt enbart innebära att dialog mellan entreprenör och Arbetsmarknadsförvaltning ska genomföras till att i tillämpliga fall omfatta krav på att ett visst antal individer erbjuds plats. Bolaget har följt upp att entreprenör fört dialog med Arbetsmarknadsförvaltningen och att kraven därmed är på väg att uppfyllas i samråd mellan entreprenör och förvaltning.



Det här har vi åstadkommit under 2018:

Upphandlingsenheten arrangerar vid två tillfällen per år 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. Då det är viktigt att alla som avropar från ramavtal liksom att avtalsägare känner ett ansvar för att avtalsuppföljning genomförs på ett systematiskt och likartat sätt, har särskilt fokus satts 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 prövat. 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. Det är än så länge för tidigt att säga att modellen med fasta priser haft den effekt som avsågs i upphandlingen, bolaget kan dock konstatera att ett flertal mindre, specialiserade leverantörer fått kontrakt jämfört tidigare vilket ses som positivt ur ett marknads- och leveransperspektiv.

Medarbetare från upphandlingsenheten samt upphandlingschefen deltar fortsatt 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 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för		75 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	systematisk uppföljning har tagits fram			
				  Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (15)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 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	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
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	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	12
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	12
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	12
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

Världsekonomin visar på en stabil återhämtning. I Sverige är det en fortsatt låg ränta och en relativt låg kronkurs tillsammans med den offentliga konsumtionen som driver tillväxten. Svensk exportindustri utvecklas positivt bland annat tack vare den låga kronkursen.

Det är också glädjande att den finska konjunkturen förbättras. Stockholms Hamnars dominerande gods- och passageravolymer finns mellan Sverige och Finland. Av det som går via färjorna står godset för nästan 60 procent och passagerarantalet för cirka 70 procent av de totala färjevolymerna. För både gods och passagerare är de finska volymerna högre än samma period förra året, tre respektive en procent i ökning. Polen och Lettland visar också en fortsatt stark tillväxt med volymer väsentligt över föregående år.

Stockholms Hamnar ökar totala omsättningen på helåret 2018 med två procent jämfört med föregående år.

Verksamhetsområde Sjöfart

Verksamhetsområdet Sjöfart gör ett fortsatt gott resultat. Omsättningen totalt ökar jämfört med föregående år och med stora rörelser mellan hamnarna.

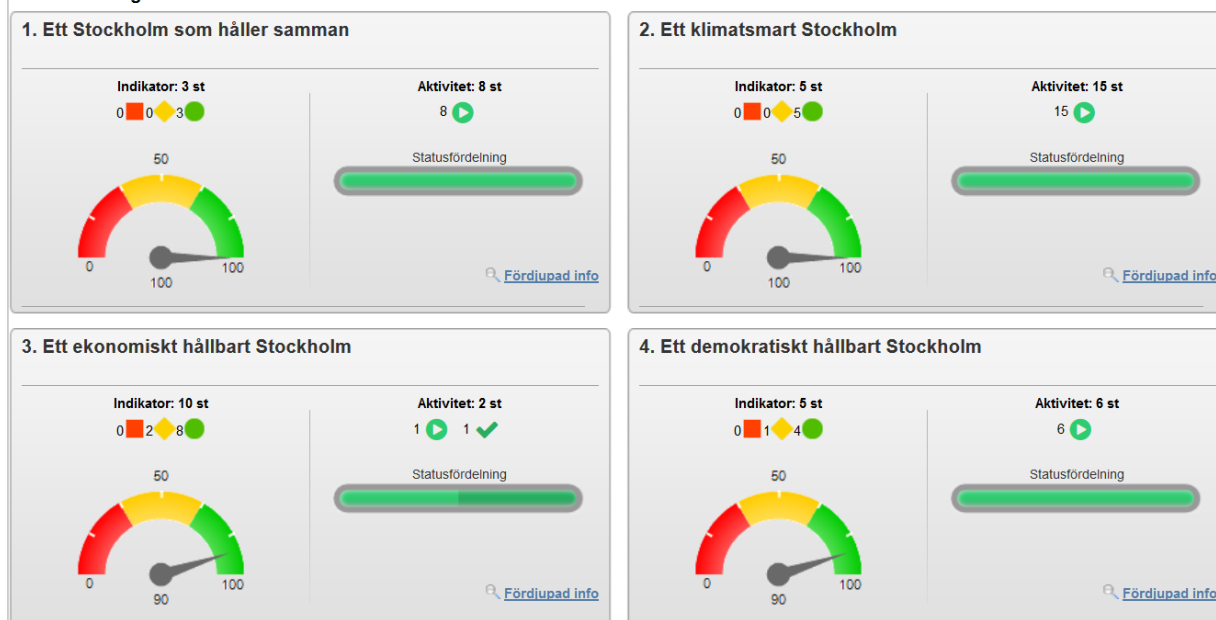
Verksamhetsområde Fastighet

Verksamhetsområdet Fastigheter har också ett fortsatt bra resultat trots de stora förändringar som utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden innebär.

Marknadsutveckling Fastigheter

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.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Prognos 2 2018

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 874 Mkr, vilket är åtta Mkr högre än budget och 18 Mkr mer än 2017. Både resultatområde Sjöfart och Fastighet ökar intäkterna jämfört med budget. Ökningen av hamnavgifter och hanteringsintäkter på sjösidan beror på både ökade volymer och nya kundavtal.

För verksamhetsområdet Fastigheter är omsättningen något högre än budget, trots tappade arrendeintäkter på Loudden. Ökningen beror bland annat på att arbetet med att gå igenom befintliga hyresavtal har fortsatt under året för att justera hyresnivåerna.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnaderna är totalt sju Mkr högre än budget. När posten spjälkas upp så består den både av ökning och minskningar. Underhållskostnaderna är endast en Mkr lägre än budget. Drift- och personalkostnaderna beräknas till elva Mkr högre än budget. Det är högre kostnader för bland annat snöröjning, konsultarvoden, hyra för truckar samt övriga kostnadsökningar som är relaterat till ökade intäkter.

Avskrivningarna är två Mkr lägre än budget, en relativt liten avvikelse.

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansiella poster är beräknat till 93 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet och budget, som är 90 Mkr.

Det är en bra omsättningsökning i de båda uthamnarna. I Kapellskärs hamn är omsättningen fyra Mkr högre än budget. Kostnaderna ligger lite över budget med en Mkr. Resultatet efter finansiella poster beräknas bli tretton Mkr. Det ska jämföras med en budget på sex Mkr.

I Nynäshamns hamn är omsättningsprognosen elva Mkr högre än budget. Kostnaderna för det planerade underhållet samt drift- och personalkostnader beräknas öka mot budget med sju Mkr. Det ger ett resultat efter finansiella poster på knappt fem Mkr högre än budget, det vill säga 23 Mkr.




Projekt och investeringar


















De prognosticerade avskrivningarna för helåret är 175 Mkr, endast tre Mkr mindre än budget. Totala investeringarna 2018 uppgår till 1 355 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. Ser man på hela bruttolistan av projekt i prognosen så är det både projekt med minskade och ökade utgifter.











Medelantalet anställda beräknas uppgå till 172 (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-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens				  Ta fram en plan för de delar i CSR-strategin som behöver genomföras.
				Analys Pågår.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
affärsplaner				
 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	532 Mkr	910 Mkr	 Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv Analys Pågår
	  Underhåll av kajerna	39 Mkr	43 Mkr	 Genomföra investeringar och underhåll på anläggningarna Analys Pågår
				 Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna Analys Pågår
 Fortsätta delta i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten	  Underhåll av kajerna	39 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 kajstrategin	  Underhåll av kajerna	39 Mkr	43 Mkr	 I samarbete med stadens förvaltningar och bolag använda kajstrategin vid utveckling av stadens kajer Analys Pågår
				 Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna Analys Pågår

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				  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 Pågår
 Säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen	 Godston	5,5 milj ton	10 milj ton	
				  Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				Analys Pågår
 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				  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
				Analys Pågår

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 utvecklingen av oljeverksamheten vid ludden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Pågår
 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med utvecklingen av oljeverksamheten vid loudden				 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med utvecklingen av oljeverksamheten vid loudden
				Analys Pågår






Bolagsspecifika inriktningar




2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Under 2018 arbetas en strategi för solcellernas fortsatta utbredning fram, strategin beräknas vara klar till årsskiftet. Målet är en fortsatt satsning på förnybar energi. Projektet med att installera bergvärmepumpar i Masthamnen är klart. Andra alternativa källor utreds för att kunna nå målet med en ökad andel förnybar energi. Arbetet med installation av elmätare fortsätter även under 2018 och beräknas bli klart enligt plan.

Under året fortsätter arbetet med att uppnå en fossilfri truckverksamhet. En plan för detta ligger som en prioriterad aktivitet under 2018 och kommer bli klar under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i 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 framtagen energistrategi för Fastighet
				Analys Pågår.
				 Ta fram plan för en fossilfri truckverksamhet
				Analys Pågår.
				 Ta fram strategi för fortsatt satsning på solcellsanläggningar





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 transporter 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 sker genom t.ex. översyn av miljörabatterna, dialog med rederikunder kring elanslutning och deltagande i projekt rörande alternativ till elanslutning.
- Utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär sker inte under 2018 utan blir en aktivitet under 2019 för att effektivisera bränsleanvändningen.
- 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: Stockholms Hamnar och Trafikkontoret samarbetar och har bl a träffat aktörer inom sjötrafiken i frågan. Rapporten beräknas att vara klar mot slutet av oktober.

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				 Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
2025				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	97,25 %	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 fossilbränsle fri sjöfart ligger till grund för detta mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	------------------	--------	-----------

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 avfallshandling 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 avfallshandling som även inkluderar handtering 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Pågår.
 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 *påbörja* implementeringen av miljöbedömning av material i anläggningsprojekt i år. Frågan just nu är om det blir SundaHus eller Byggsvarubedömningen istället. 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 Byggsvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		80 %	 Implementera SundaHus i anläggningsprojekt Analys Pågår.
				 Fortlopande ställa kemikalie- och materialkravi Hamnens upphandlingar
				Analys Pågår kontinuerligt.

Bolagsspecifika inriktningar










3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm






3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

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	9	9 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	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 %	
 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 Analys Pågår
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Framdriften i Norvik går något snabbare än vad vi budgeterat. Det är något som vi uppskattar, trots att det innebär en smärre avvikelse mot budget.	15,52 %	1 173 mnkr	
	 Antal		263 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
resultatnivå	kryssningsanlöp				
	 Antal kryssningspassagerare		1,1 milj		
	 Antal passagerare	7,2	12,3 milj		
	Analys Antal passagerare är lägre än beräknat. Bla pga några fartyg legat på varv längre än planerat. Det tapetror inte vi att man tar igen.				
	 Godston	5,5 milj ton	10 milj ton		
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	97	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 Genomfört i juni 2018.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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















Stockholms Hamnar har 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
---	-----------	------------------	--------	-----------

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. Inom Hamnen går vi igenom och diskuterar resultaten avdelningsvis. Åtgärder och aktiviteter för att behålla eller förbättra integreras med affärsplanarbetet. Generell har Hamnen bra värden i medarbetarenkäten och låg sjukfrånvaro, det är mycket positivt.			
	   Index Bra arbetsgivare	88	84	
	   Sjukfrånvaro	2,3 %	3,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,3 %	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,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				passagerarna och hyresgästerna
				Analys Pågår löpande

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 (12)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 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	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	9
2. Ett klimatsmart Stockholm	9
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	9
Bolagsspecifika inriktningar	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	9
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	9
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	9
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	10
Bolagsspecifika inriktningar	11
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	11
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	11
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

Sammanfattande kommentar

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet och den konstnärliga friheten som grund. Bolaget ska erbjuda verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik, debatt och annan kulturell produktion av hög kvalitet, präglad av både bredd och spets.

Året följer den planerade verksamheten bra, och såväl ekonomi som publik och verksamhet löper utan några stora förändringar jämfört med den budget och verksamhetsplan som ligger för året.

År 2018 läggs stort fokus på att säkerställa så mycket verksamhet som möjligt under år 2019 - 2020, då Kulturhuset vid Sergels Torg planeras att renovera de tekniska installationerna, och verksamheten flyttar ut ur Kulturhuset och in hos andra samarbetsparter i Stockholm - såväl inom tullarna som i ytterstaden.

Flera samarbetsavtal har tecknats under året så all konstnärlig verksamhet representeras på bästa sätt under utflyttsåren. Verksamhet planeras bl.a. i Årsta folkets hus, Under Fontänen vid Sergels Torg, på Dansens Hus, i samarbete med Folkoperan, i samarbete med Teater Giljotin, i St Paul på Mariatorget i samarbete med Stockholms Stadsmission m.m. Desutom förstärks våra befintliga verksamheter i Skärholmen och Vällingby ytterligare under år 2019-2020, då te.x Marionetteatern planeras flytta till Skärholmen, och Kretsteatern får fokus i norrförort via Vällingby.

Analys av ekonomisk utveckling



Under perioden januari - augusti 2018 har Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet tagit emot 464 619 besökare till programverksamheten, vilket är en minskning med 58 773 besökare eller 11% jämfört med år 2017. Parkteatern har haft något färre samarbeten under sommaren 2018.







Biljettintäkterna för samma period uppgår till 69 969 mnkr, vilket är en ökning med 6,3 mnkr eller 11% jämfört med år 2017. De ökade biljettintäkterna är hänförliga till My Fair Lady på Stora Scenen - med premiär i december 2017. De totala intäkterna i budget var beräknade till 156,9 mnkr - dessa är uppräknade till totalt 158,4 mnkr i tertiäl 2.

I budget 2018 låg 87 mnkr i biljettintäkter, dessa är nu ökade med 1,3 mnkr i tertiäl 2 jämfört med budgeten till 88,2 mnkr. De beräknade kostnaderna i budget var 519,9 mnkr, i tertiäl 2 beräknas de totala kostnaderna uppgå till 521,4 mnkr - där vi har en kostnadsökning i hyran för kulturhuset baserat på investering i bibliotekens ombyggnation från år 2017. De ökade kostnaderna möter de ökade intäkterna och prognosen visar på ett negativt resultat efter finansiella kostnader på -363 mnkr i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade budgeten.

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				 Bolaget ska skapa en systematik för hållbarhetsarbete

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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 trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				 Genom samverkan skapa insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Verksamheten i Skärholmen och i Vällingby bidrar i högsta grad till att levandegöra dessa stadsdelar. Kulturhuset Stadsteatern satsar resurser på verksamheten i Vällingby i nära samarbete med det lokala föreningslivet och Vällingby Folkets Hus. (f.d. föreningen Medborgarhuset Trappan), samt även i Skärholmen, i syfte att kulturen ska komma närmare medborgarna. Verksamheterna och det konstnärliga utbudet utvecklas i nära samverkan med medborgarna och lokala aktörer.

Biografverksamheten i Skärholmen är nu etablerad och har ett stort nätverk av samarbetspartners i hela Stockholm men också lokalt i föreningsverksamheten i Skärholmen. Vidare har Skärholmsverksamheten under det gångna året utökat samarbetet med föreningslivet för unga i stadsdelen och samarbetat på områden som rör kultur, demokrati och delaktighet.

Dessutom bidrag även Kretsteatern och Parkteatern i samband med sina turéer i stadens olika

stadsdelar.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet och den konstnärliga friheten som grund. Målgruppen är alla stockholmare samt besökare i staden. För att möta den breda målgruppen erbjuds en mångfacetterad verksamhet med olika konstformer samt produktioner som präglas av såväl bredd som spets. Verksamheten finns på flera fysiska platser, såväl fasta som temporära, i innerstaden respektive ytterstaden, vilket är en förutsättning för att locka besökare och publik. Kulturhuset Stadsteatern tar emot ca 3 miljoner besökare under ett år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheten med entré.

Stockholm har idag aktiva och levande kulturhus i såväl city som i Skärholmen och i Vällingby. Dessutom turnerar Parkteatern under sommaren och även under vår, höst och vinter, med Kretsteatern i ytterstaden. Genom att på detta sätt vidareutveckla verksamheten i ytterstaden, i samarbete med respektive lokalsamhälle, arbetar Kulturhuset Stadsteatern för att även nå de stockholmare som idag sällan tar del av verksamheten.

Stockholmarnas tillgång till kultur och eget kulturskapande ska öka. Det lokala kulturlivet ska främjas, särskilt i ytterstaden.



Under 2018 har Skärholmen startat en filmpedagogisk egenskapande verksamhet i samarbete med kulturföreningen Fanzingo. Vi har även fördjupat samarbetet med de lokala organisationerna 127's röster räknas, Mitt 127 samt ungdomsrådet i Skärholmen. Tillsammans med El Sistema Stockholm har vi under året etablerat månatliga musikträffar för Skärholmens stadsdels 6-11 åringar.


















Genom den breddning biografen gett Skärholmsverksamheten samt det utökade samarbetet med lokalt föreningsliv har kulturhuset i Skärholmen under det senaste blivit en angelägenhet för fler Skärholmsbor. Fler unga och äldre i Skärholmen besöker verksamhetens programlagda aktiviteter och fler boende engagerar sig i och besöker de aktiviteter som programläggs av det lokala föreningslivet i kulturhusets lokaler.




























Exempel i Vällingby är "Tala med" - panelsamtal med boende och verkande i ytterstadsområden om frågor som berör dom. Evenemanget fortsätter med 7 tillfällen under 2018. Planeras även under 2019. Samarrangeras med den ideella föreningen StreetGäris.













Dancehall, gratis dansklasser för ungdomar mellan 12 och 25 år. Under hösten utökas verksamheten att både ha klasser på olika nivåer för nybörjare och mer avancerade. Planeras ett Dancehallmästerskap i december.

En del i den långsiktiga planeringen av bolagets utveckling är att utreda förutsättningarna att etablera verksamhet vid en ytterligare plats i ytterstaden. År 2019 kommer ge möjlighet att möta ny publik genom att verksamheten finns på nya platser och samarbete kommer ska med nya aktörer. Dessa erfarenheter samt erfarenheterna från etableringen av Kretsteatern och verksamheten i Vällingby kommer tillvaratas i utredningsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsatt vidta åtgärder för att nå nya grupper				 Fortsätta ett aktivt publikarbete på Skärholmsscenen, där samverkan med det lokala föreningslivet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 når 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	378	500	
	  Antal scenkonstproduktioner riktade till barn och unga 0-18 år	36	30	
	  Antalet besök av barn och ungdomar till hela verksamheten	272 543	350 000	
				▶ Fortsätta tillhandahålla program inom ramen för Skapande skola
 Fortsätta arbeta för att tillgängliggöra produktionerna för personer med funktionsnedsättningar	  Antal syntolkade föreställningar	2	4	
	  Antal textade föreställningar	23	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	573	800	
	  Antal programtillfällen i bibliotekens regi riktade till	573	700	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	barn och unga			
 Fortsätta utveckla Kretsteatern, Parkteatern samt verksamheten vid bolagens tre permanenta lokaler (Sergels torg, Skärholmen och Vällingby)	  Kretsteatern - Antal spelplatser	9	9	
	  Kretsteatern antal föreställningar/program	50	50	
	  Parkteatern - Antal föreställningar i ytterstaden		80	
	  Parkteatern - Antal spelplatser i ytterstaden		30	
	  Vällingby - Antal programtillfällen/aktiviteter, förutom scenkonst.	47	50	
	  Vällingby - Antal scenkonstföreställningar	59	60	
	  Vällingby - Antal scenkonstproduktioner	3	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	76	80	
	  Antal produktioner på Fri scen	13	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 Stockholms hem utveckla Kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Samverka med och delta i Stockholms hems 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	  Antal filmvisningar	608	800	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stadsteatern bidrar, genom ett rikt och varierat utbud, till att Stockholm blir en levande och attraktivare stad att bo i och besöka.	 ● Antal konst- och designutställningar	6	4	
	 ● Antal programtillfällen - Forum/Debatt	42	80	
	 ● Antal programtillfällen - Litteratur	19	30	
	 ● Antal programtillfällen - Musik	40	90	
	 ● Antal scenkonstföreställningar	1 179	1 400	
	 ● Antal scenkonstproduktioner	149	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	
	 ♀ ● Stockholmarnas 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 %	100 %	
				 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















3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

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	10	5 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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
 Fortsätta säkerställa en stabil självfinansieringsgrad	 Bibehålla en hög självfinansieringsgrad	21,8	20	
	 Bibehålla höga biljettintäkter (mnkr)	62	87,2	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	16 %	16 %	 Analys av administrativa processer - För att optimera resursanvändningen ska en analys av de administrativa processerna genomföras
 Genomlys utnyttjandet av de lokaler som inte är publika				 Fokus Kulturhuset från 2020 - Genomföra en genomlysning av de 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)	-218,8	-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

Förutom den konstnärliga verksamheten med stark demokratisk drivkraft att möta alla i samhället oavsett var i Stockholm man bor, vilket kön man har eller vilket språk man talar, arbetar Kulturhuset Stadsteatern systematiskt med likabehandling och jämställdhetsarbete inom hela organisationen.



I jämställdhetsplanen betonas att Kulturhuset Stadsteatern följer Stockholms Stads politiska strategi för jämställdhetsintegrering för att uppnå ett jämställt samhälle. Strategin innebär att ett jämställdhetsperspektiv ska införlivas i allt beslutsfattande, på alla nivåer och i alla steg av processen, av de aktörer som normalt sett deltar i beslutsfattanden.


En bilaga till jämställdhetsplanen gällande kränkande särbehandling har bilagts jämställdhetsplanen.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

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	81	80	
	   Sjukfrånvaro	3,4 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,5 %	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		85 %	

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

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (33)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertial 2 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	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	13
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	19
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	19
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	20
Bolagsspecifika inriktningar	20
2. Ett klimatsmart Stockholm	20
2.1 Energianvändningen är hållbar	20
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	22
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	23
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva.....	24
2.5 Stockholms miljö är giftfri	25
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	25
Bolagsspecifika inriktningar	26
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	26
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	26
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	26
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	26
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	27
Bolagsspecifika inriktningar	28
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	28
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	28
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	29
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	30
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	30
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	31
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	31

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	32
Bolagsspecifika inriktningar	33

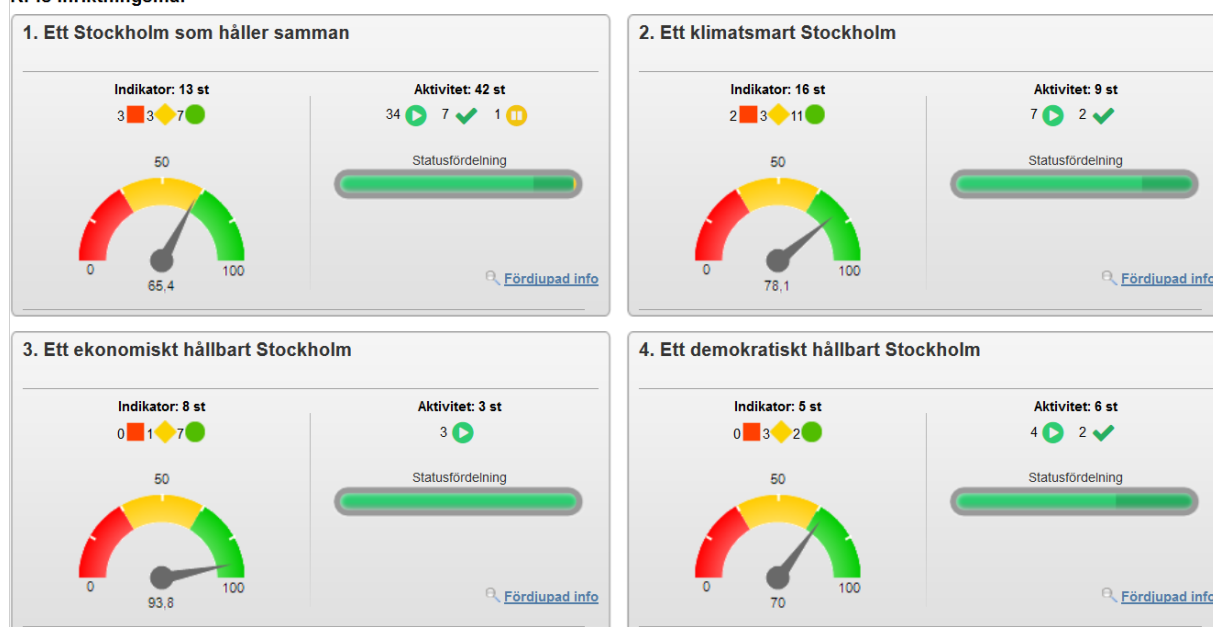
Sammanfattande kommentar

Bolaget har inlett, och kommer fortsatt vara i, en intensiv period präglad av förändringsarbeten som påverkar omfattande delar av organisationen. Stora projekt och förändringar sammanfaller nu inom en begränsad period, årsskiftet 2018/2019:

- Bolagets samtliga datorer, telefoner och tillhörande utrustning kommer bytas ut till följd av en ny gemensam upphandling av IT-service, GSIT.
- Ny webb och intranät utvecklas.
- Nuvarande fastighetssystem kommer bytas ut.
- Ett nytt ledningssystem tas fram samtidigt som arbetsätt och processer förtydligas/justeras.

Vidare arbetar Bolaget med målsättningen att våra byggarbetsplatser ska kännetecknas av sund konkurrens på lika villkor. Detta till följd av att fusk med skatt, identiteter och arbetsvillkor m.m. förekommer på byggarbetsplatser över hela Stockholm. Modellen för att motverka fusk går under namnet *Rättvist Byggande* och består bl.a. av utökad kontroll på leverantörskedjor och fysiska byggarbetsplatskontroller.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut 2 2018

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 307 (268) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 655 (1 584) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 261 (1 226) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 154 (145) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 104 (99) mnkr. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 61 (80) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 213 (187) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 347 (314) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -86 (-90) mnkr vilket är i nivå med vad som budgeterats.

Bolagets snittränta sjönk från 1,2 procent per 170831 till 1,05 procent per 180831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 318 (1 137) mnkr, fördelat på nyproduktion 776 (745) mnkr, ombyggnader 503 (391) mnkr, förvärv av fastighet 36 (0) samt inventarier 3 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2018 uppgick per augusti månad till 350 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 350 mnkr 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 årets första 8 månader uppgick till 1,05 procent. Enligt bolagets bedömning kommer den budgeterade räntekostnaden för året bli 5 mnkr lägre än vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Budgeten uppgick till 2 465 mnkr fördelat på nyproduktion 1 630 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 mnkr, ersättningsinvesteringar 266 mnkr samt övrigt 15 mnkr. Prognosen för helåret 2018 är totalt 2 091 mnkr, dvs ett lägre utfall motsvarande 374 mnkr. Minskningen är i sin helhet hänförlig nyproduktion där två projekt drabbats av oförutsedda problem i marken som föranlett åtgärder som försenat projekten. Vidare är detaljplanerna för två större projekt överklagade vilket förskjuter starten. Ett projekt har förskjutits i tid som en följd av för höga anbudskostnader vid upphandling av produktionen.

Förvärv fastigheter

Under tertialet har en fastighet i Gröndal förvärvats för 36 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 hittills, under 2018, förmedlat 144 lägenheter av helårs målet på 184. Dessa innefattar Bostad först, SHIS samt försöks- och träningslägenheter. Bolagets bedömning är att årsmålet kommer nås.

Utöver dessa har Bolaget förmedlat 111 ungdomslägenheter, 5 kompiskontrakt för ungdomar och 5 kompiskontrakt för +65.

Till och med tertial 2 har 220 tillfälliga modulbostäder för nyanlända påbörjats. Prognosen för helåret är att färdigställa 320-370st.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda				 Implementera riktlinjerna från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sysseleättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Stockholms Stad gällande sociala krav i upphandlingar
				Analys Pågår. Arbetsrättsliga krav i byggentreprenader kommuniceras och följs även upp genom vår modell Rättvist byggande.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	144 st	184 st	
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	144	184 st	
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				 Ställa oss positiva vid förfrågan av förtursansökan från Bostadsförmedlingen, för personer som utsätts för våld i nära relation.
				Analys Avslutad - Behandla förturer skyndsamt. Vi har ingen insyn i skälet för förtursprövning.






1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar












Åtgärdsplaner har 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 shems centrum- och torgfastigheter tagits fram. Planens första steg, en övergripande kartläggning, har under tertialet genomförts av studenter från Stockholms universitet. I arbetet har studier genomförts i respektive centrumkvarter där bland annat förbipasserande och lokalhyresgäster intervjuats.




En odlingscoach har upphandlats som i samarbete med Bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva odlingar för att främja mötesplatser och levande stadsdelar. Inför nästa säsong planeras vidare stadsodling i Solberga, Skärholmen och Sättra.













Arbetet med veckovisa teamrapporter fortsätter. Rapporterna ger operativ verksamhet möjlighet att enkelt följa upp och analysera de egna resultaten, planera och utveckla rondering för mer välskötta fastigheter. Förhoppningen är att ronderingars proaktiva åtgärder bidrar även till nöjdare hyresgäster.














Under året utbildas personal internt för att öka kunskapen om utmaningar med uthyrning samt arbetet med oriktiga hyresförhållanden. Anställda i kundnära verksamhet ska veta hur de går tillväga vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden i beståndet. Vidare samarbetar Bolaget med Bostadsförmedlingen och Socialförvaltningen i Stockholm gällande denna fråga.



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				 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. Vi har sett att det är fortfarande svårt att säkerställa efterlevnaden av den nya riktlinjen. Vi implementerar ny rutin via vår nya roll som ska bevaka processefterlevnad.
				 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				2 trygghetsvårdar på plats. Testet har blivit så positivt att vi kommer utöka med fler trygghetsvårdar från jobbtorg.
 Erbjudna 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 Öronmärker lämpliga 3-rumslägenheter för ungdomar samt +65, tillsammans med systembolagen ska detta utvärderas och utredas.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar pga störningar		15 st	
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				 Samarbeta och bidra till att i planering och vid byggande, säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till rimliga villkor.
				Analys Detta pågår i samtliga projekt och är en del i planarbetet då vi för dialog med bla SBK och stadsdelsförvaltningen om behov. Pågår löpande och är rutin.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.
				Analys Svårhanterligt för oss som Fastighetsbolag att hantera självständigt. Löpande samarbete och dialog med övriga samhällsfunktioner pågår ständigt. Ex Fastighetsföreningar och LUP.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.
				Analys Fortsatt samarbete med socialförvaltningen men ännu inget avtal

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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: Löper på enligt samma beskrivning som för T1. Sydväst: Etablera ett Projektkontor som är bemannat. Ska utvecklas för att bli en tydligare marknadsföring/informations kanal för boende i området.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.
				Analys Sydöst: Samarbete med stadsdelsförvaltning i projekten Skarpnäcks Lyftet (både Skarpnäck och Bagarmossen) och Hållbara Hökarängen. Sydväst. Aktiva i samtliga LUP:ar som pågår.
 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 löpande. Vi undersöker möjligheten att förtäta på egna, eller i anslutning till, fastigheter. Vi har sökt och fått markanvisningar i exempelvis Hagsåtra, Rågsved och Skärholmen
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens				 Inventera trygghetskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
				Analys Ej uppstartat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
utvärderingar					
 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 Klart.	
 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 Nya HK framskrider. Visa och introducera nyanställa. Löpande utbyte med olika aktörer.	
					 Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
					Analys Klar
					 Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.
					Analys Slutrapport har presenterats för FLG den 31/8. Under hösten kommer även presentationer ske med berörd distriktspersonal.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				 Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning	
				Analys Arbete pågår. Bland annat förväntas avtal tecknas med systerbolag samt Hyresgästförening om systematisering.	
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				 Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.	
				Analys Vid uthyrning av lokaler så är vi noggranna med bakgrundskoll av hyresgäst samt formulering om användningsområde i hyreskontraktet.	
				 Utredda möjligheterna att	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
medverka till genomförande av Levande Stockholm				under 2018 anlägga "pop-up-parker".
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	  Antal färdigställda lägenheter		300	
	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	Analys Projektet Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	  Produktindex	77	79,5	
	Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindexnegativt då hyresgästen själv styr om, när och hur underhåll sker. Vi har höga betyg för de allmänna utrymmena som exempelvis tvättstugor. Även här bör utemiljön nämnas som fokusområde för att kunna stötta förbättring av skötsel och upplevd miljö. Framför allt betyg på planeteringar och växtmaterial ligger lite lägre i en branschjämförelse.			
	  Rent och snyggt	75	80	
	Analys Trots att vi missar målet har vi gjort framsteg inom främsta förbättringsområdet på Rent och Snyggt; Avfallshantering. Det har dock inte räckt till då det nu är tydligt att utemiljö är ett allt viktigare fokusområde, här backar betygen för andra året i rad. Aktiviteter kommer läggas in i syfte att förbättra resultatet.			
	  Serviceindex	83	84,5	
	Analys Trots stora förbättringar inom avfallshantering, så nås inte målet då vi backar på de övriga områden som ingår i indexberäkningen. Vi har dock fortsatt höga betyg på dessa områden och kommer att analysera utfallet och trenderna i			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	respektive område för att välja rätt aktiviteter utifrån behov. Inom rent och snyggt kommer vi att vara tvungna att bredda vårt fokus att innefatta även utemiljö, då det betyget backade för andra året i rad.			
				 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>Analys</p> <p>Arbete pågår löpande. Bolagets krisplan har uppdaterats med hanteringsplan inför införande av GDPR. Ansvarig på bolaget jobbar med hanteringen runt flytt av RSA till ILS-verktyget. Möte genomfört med SDN Skärholmen, polis och bevakningsleverantör för att möjliggöra bättre samarbete och utökad samverkan. Planeringsmöte för krisövning genomfört, detaljplanering under september.</p>
				 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen
				<p>Analys</p> <p>Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Samrådet som planerades att starta i september har senarelagts, på grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under T3.</p>

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Stockholms hem 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. Vidare förs dialog med Stadsledningskontoret och Stadshus AB.

Inom ramen för Fokus Skärholmen har planer för trygghets- och trivselskapande åtgärder tagits fram för fastigheter i Skärholmen och Sättra. Bolaget har ansökt om stöd från Boverket för åtgärder av utemiljöer i dessa områden under åren 2018-2020. Åtgärderna kommer genomföras i dialog med hyresgäster och gäller bland annat förbättrad belysning, upprustning av utemiljöer, skapande av konst och stadsodling för boende.





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







Hittills under 2018 har 227 bostäder påbörjats. Ca 200 lägenheter påbörjades i slutet av 2017 vilka ingår i rapporteringen för 2018. Årsmålet för antal påbörjade bostäder, är i rapporteringen 800. Bolaget bedömer att årsmålet kommer att bli svårt att uppnå. Osäkerhet råder dock gällande två projekt och kan resultera i ett utfall om drygt 600.











264 bostäder har färdigställts till och med tertial 2. Prognosen för antal färdigställda bostäder är 300 och ligger därmed i linje med målet för 2018.









Stockholms hem 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 markackvisionsarbetet och arbetar med att uppdatera den interna ackvisionsstrategin. En rutin har utvecklats som lett till samarbete med Familjebostäder och Svenska bostäder som syftar till att stärka alla bolags ackvisionsarbete.






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 forlöp er enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämningar sker nu kontinuerligt. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtal har tecknats med två entreprenörer inför kommande projekt. Ytterligare projektid éer diskuteras kontinuerligt med SLK
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
byggande av modulbostäder				<p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och 74 bostäder är överlämnade till Shis. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer har genomförts. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK</p>
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.</p>
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				<p> Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systembolagen, entreprenörer och förvaltningar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med Stockholmshusen har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera och produktionsstarta nya bostadsprojekt. För närvarande har vi 9 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till hösten 2018.</p>
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större				<p> Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upprustningsinvesteringar				upprustningsinvesteringar. Analys Mall för hur bolagets ska arbeta med frågan är framtagen.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				 Bidra till samarbete med Bostadsförmedlingen i arbete med klassificering av bostäder utifrån tillgänglighetsperspektiv.
				Analys En gemensam nomenklatur med begrepp och kriterier för tillgänglighetsklassificering ska tas fram. Arbetet leds av Bostadsförmedlingen.
				 Implementera Stockholmshems projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet.
				Analys Klart
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	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 Ingår i uppdraget Bolaget planerar för boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet är en del i det dagliga arbetet med nyproduktion. Regelbunda möten hålls med styrgrupp för Stockholmshusen. Stockholmshem har ca 10 projekt (ca 900 lgh) i olika faser och en första produktionsstart under hösten 2018.



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.				 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 överlämningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				 Fortsätta arbetet med att utveckla modulbostäder som snabb och kostnadseffektiv lösning.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	Analys Projekten Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			
				 Vidareutveckla markackvisionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.
				Analys En rutin har utvecklats som lett till samarbete med FB och SB som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				syfter till att stärka alla bolags ackvisitionsarbete. Fortlöper kontinuerligt. Ackvisitionsstrategi för 2109 uppdateras under T3 2018.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Utvärdera arbetsätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
				Analys Utvärderingen visar att bytesväggen fyllde sin funktion. Upplevelsen är att hyresgästerna uppskattade möjligheten till byte på detta sätt. För eventuellt kommande projekt bör resurser avsättas eller satsningen tidsbegränsas då den kräver tid och engagemang för att fungera smidigt och korrekt. Bolaget ser att motsvarande satsning går att hantera i projektkokal med lappsystäm men att en centralt ordnad funktion, inte är hanterbar med den nya lagstiftningen (GDPR).
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshem har 10 projekt i olika faser med ca 900 lgh. En första produktionsstart planeras till hösten 2018.
				 Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
				Analys Projektet fortlöper enligt



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tidsplan med ett färdigställande under 2019.
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
				Analys 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 byggtknik. Marknaden bevakas med avseende på detta.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	100	
	Analys De 100 lägenheter som efterfrågas, tolkas som 100 nya lägenheter årligen för permanentförhyrning av SHIS kärnverksamhet, företrädesvis i nyproduktion likt Bjällerkransen, ombyggnation som Skarpa by eller överlåtelse av befintliga bostäder som i Enskede. Det finns i nuläget endast ett fåtal avsatta för SHIS och det är trögt att få igång projekt, även om vi tillsammans arbetar för detta. Bolaget producerar dock tillfälliga bostäder i moduler för att hantera den akuta efterfrågan, prognosen för dessa är 320-370 lägenheter under 2018. Lokal på S:t Göransgatan håller på att omvandlas till SHIS verksamhet. Dock har bolaget inte rådighet över hur dessa kommer tilldelas.			
	  Antal färdigställda lägenheter		300	
	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	Analys Projekten Hagsätravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	227	800	
	Analys Projektet Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess.			
				 Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar
				Analys Går enligt plan

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 Påbörjas under T3.

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 Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Samrådets som planerades att starta i september har senarelagts, på

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under 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 %	
				 Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån tillgänglighetsperspektiv.
				Analys Tävling lanserad och bolaget tar in extern konsult för bedömning av inlämnade bidrag. Tävlingen beräknas vara avslutad till årsskiftet 18/19.



Bolagsspecifika inriktningar










2. Ett klimatsmart Stockholm








2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholms hem fortsätter och har satsat än mer på förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering som tillägg till större underhållsprojekt. Bolaget ser en fortsatt minskande trend gällande energianvändning för uppvärmning och varmvatten som under tertial 2 2018 uppgick till 166,7 kWh/m². Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Med anledning av detta beräknas årsmålet inte uppnås.



Under tertialet har Bolaget fattat en rad beslut för att öka tempot i arbetet med att installera och producera solenergi. Trots detta förväntas uppsatt mål om produktion av 400MWh solenergi inte nås 2018 med hänvisning till kommentar i tertial 1.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med	 Andel större ombyggnader där den köpta energin		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	minskar med minst 30 procent			
	 Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	53,7 kWh/kvm	55 kWh/kvm	
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar avny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Pågår enligt plan och förväntas fortsätta under 2019.
 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				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	 Köpt energi (GWh)		304 GWh	
	Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan och förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering fortsätter. Trots bolagets goda			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Trenden är minskande men med anledning av ovanstående beräknas årsmålet inte nås.
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)		160 kWh/m ²	 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering (ILS 2017)
	Analys Bolaget fortsätter och har satsat på mer på förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering. Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Trenden är minskande men med anledning av ovanstående beräknas årsmålet inte nås.			Analys Utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå, pågår enligt plan.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)		148,64 kWh/m ²	
	Analys Se kommentar T1.			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		400 MWh	
	Analys Se kommentar T1.			

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 Hållbarhetsstrategi är antagen. Eventuella

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				delstrategier utvärderas löpande.
				✓ 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 contra på gårdar samt utförande.
🏠 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				▶ Ta fram arbetsätt för att möta efterfrågan på rätt produkter och tjänster, t.ex cykel- och bilpooler.
				Analys Pilotprojekt och dialog med hyresgäsföreningen pågår. Riktlinjer för mobilitet är under framtagande.
	🏠  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	89,4 %	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 projekteringsanvisningarna till att inkludera gestaltning av utemiljöer.

Underlaget kommer vara vägledande för stora delar av verksamheten, arbetet har försenats men förväntas färdigställas under tertial 3.

Upphandling av sårbarhetsanalys avseende klimatförändringar har färdigställts, uppstart av projektet är försenat men beräknas ändå vara färdigställt innan årsskiftet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Fortsätta arbetet med stadsodlingscoacher och biodling samt möjlighet till odling i närmiljö.
				Analys Kvartersodling i Hässelby och Rinkeby under säsong 2018. Planering inför kommande säsong i Solberga samt i Fokus Skärholmen, Sättra och Skärholmen.
 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 byggander 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 Byggsvarubedömningens 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 Byggsvarubedömningen (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 Byggsvarubedömningens 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 byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		95 %	
	Analys Förhöjda värden har uppmätts i 47 av 372 flerbostadsfastigheter vilket ger 92% uppfyllnad. Detta är en stor förändring då vi tidigare hade 69 fastigheter med förhöjda värden. Arbetet med radonåtgärder pågår fortlöpande.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 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

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion



I Valla torg arbetar Bolaget med ny teknologi och smarta lösningar inom EU-projektet GrowSmarter för att utveckla en modell för hållbar renovering och energieffektivisering. Vidare byts husens tekniska system ut för att bidra till en hållbar livsstil. Projektet finansieras med stöd av EU:s ramprogram Horisont 2020.

Via ett mentorskap mellan SIFA, KTH och Sveriges ingenjörer påbörjades en praktik inom underhåll på Stockholms hem som nu lett till anställning.

2017 påbörjades, i samarbete med miljöinstitutet IVL, ett nytt projekt - Gröna testbäddar i Solberga. Mer information finns i avsnitt 2.3.

Den centrumkartläggning som genomförts i Bolagets bestånd har genomförts av två studenter från Stockholms Universitet. Syftet är att ta fram en nulägesrapport och se på potentialen för respektive centrum, vilket sedan blir ett underlag för områdeschefers områdesplanering inför 2019.

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 Beräknas påbörjas under T3.








3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholms hem 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.












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

För att säkerställa kompetensförsörjningen inom yrken kopplade till fastighetsskötsel har Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska bostäder i samarbete med Yrkesakademien 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	112	110 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	12	6	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	13 st	10 st	 Implementera nya rutiner/arbetsätt rörande mottagning av praktikanter.
				Analys Riktlinjer som beskriver arbetssätt 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 Fortsatt arbete i enlighet med rapportering T1. Positiv utveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-15,17 %	2 465 mnkr	
	Analys På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Minskningen i sin helhet beror på nyproduktion där två projekt drabbats av förseningar, vidare är detaljplanerna för två större projekt överklagade. Ett projekt har förskjutits i tid pga höga anbudskostnader vid upphandling avproduktion.			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	350	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning		2,4 %	
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	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

Stockholms hem 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 områden där bolagen har en stark närvaro				 Säkerställ att Stockholms hems strategi för områdesutveckling, har ett jämställdhetsperspektiv.
				Analys 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 Stockholms hem 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 implementerat friskvårdsbidrag med tillhörande friskvårdsportal för samtliga medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	81	84	
	Analys Sannolik förklaring är införande av 38-timmarsvecka.			
	   Index Bra arbetsgivare	88	89	
	Analys Målvärde satt utifrån ambition och vi ser att vi trots allt har ett bättre resultat än föregående år 88 (87).			
	   Sjukfrånvaro	3,9 %	4 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	2,3 %	2 %	
	Analys Bolaget har idag en högre andel småbarnsföräldrar, vilket i sin tur ser ut att ha påverkan på en ökning av antalet sjukdagar kopplade till förkyllning.			

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 i projekt.



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

Stockholms hem 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 fastigheter i beståndet.

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

Samtliga anställda på Stockholms hem har genomgått utbildning inom våld i nära relationer. Bolagets personal som arbetar med störningsrelaterade ärenden har gått fördjupande utbildning under våren.

Under tertiåret har representant från Bolaget, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, deltagit i stadens styrgrupp för programmet mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck.



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 Vi samarbetar med olika organisationer bl.a. Alla kvinnors hus, har en dialog med de övriga bolagen men har valt att genomföra utbildningsinsatserna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i egen regi. Utbildningen nådde samtliga medarbetare. Vi är inbjudna till stadens styrgrupp, representant från VD Stab kommer delta.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bolagets nya projekteringsanvisningar för tillgänglighet har 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 Stockholmsbästa 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 %	





4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagets strategi för områdesutveckling är under framtagande och kommer säkerställa jämställt boendeinflytande. Målsättningen är att strategin beslutas under tertiäl 3.

Implementering av ett barnperspektiv vid gårdsupprustning pågår. Ett nytt arbetssätt för att involvera barn och ungdomar vid gårdsupprustningar testas nu i ett gårdsprojekt.

Vidare har i åtgärdsplaner för torg- och centrumområden, tagits fram förslag 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 Ett enkätutskick och en analys av resultat är genomfört. I oktober sker en återkoppling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				till hyresgästerna med arkitektskiss. Därefter sker en utvärdering av processarbetet med projektgruppen.
 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 framtagna processer 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 Beräknas påbörjas under T3.




4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har övergått till att arbeta systematiskt med att 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. Riktlinjerna omfattar både sysselsättningsfrämjande och arbetsrättsliga krav. Uppföljning av efterlevnaden stärks nu upp med en ny roll på upphandlings- och inköpsenheten. Tre upphandlingar med sociala krav har hittills under 2018 genomförts.

Bolaget har etablerat ett proaktivt och effektivt sätt att bedöma inköpsens miljöpåverkan som ger förutsättningar att arbeta fram rätt miljökrav i varje upphandling.

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, som nu är på väg in i förvaltning, och genomför löpande arbetsplatskontroller av Bolagets byggarbetsplatser. Modellen utvärderas och justeras löpande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🟢 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar</p>
				<p>Analys Vi följer den riktlinje om "behövighet" och "möjlighet" som vi beslutade under 2017 som även är synkroniserad med stadens förväntningar. Vi har sett att det är fortfarande svårt att säkerställa efterlevnaden av den nya riktlinjen. Vi implementerar ny rutin via vår nya roll som ska bevaka processefterlevnad.</p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (9)
2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 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	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	6
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	7
Bolagsspecifika inriktningar	7
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

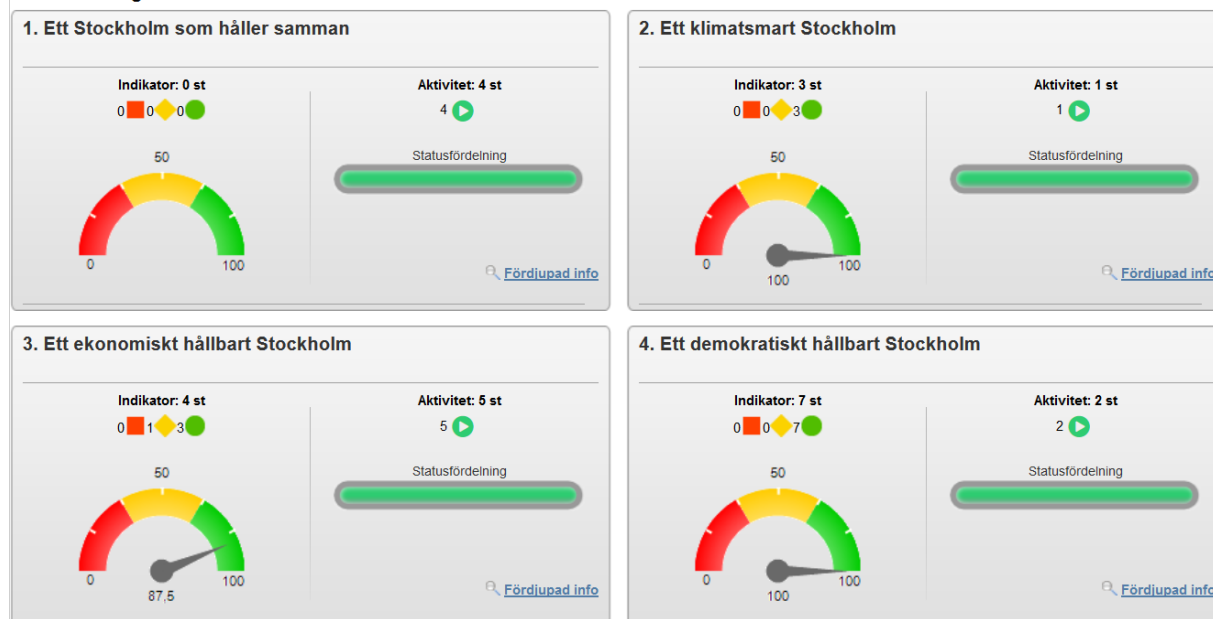
Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 174 mkr vilket är 7 mkr högre än budget och 11 mkr högre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 541 mkr vilket är 8 mkr högre än budget och 20 mkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. 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 362 mkr vilket är 4 mkr högre än budget och 10 mkr 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 -5 mkr vilket är 3 mkr lägre än budget och 1 mkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en lägre snittränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en lägre lånevolym.

Investeringarna uppgår till 90 mkr vilket är 11 mkr lägre än budget och 18 mkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras i huvudsak av periodiseringseffekter. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av nätförstärkningar.

1. Ett Stockholm som håller samman

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.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>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>				 <p>Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet</p>
 <p>Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av olika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden</p>				 <p>Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastruktur till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av olika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden</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>Säkerställa en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt nära samverkan kring krishantering inom stadens organisation och externa aktörer</p>
				  <p>Genomföra en omlokalisering av huvudkontoret till Söderstaden</p>

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	

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 användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	





Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

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.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	1		
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
 Vidareutveckla möjligheterna till	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom	1 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			



3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

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.

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
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader		9,1 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	12,5 %	200 mnkr	
	Analys Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad volym kundbeställningar			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	174	230	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Förbättra kommunikationsnätets skydd mot otillåten datatrafik och intrångsförsök (S:t Erik Kommunikation).
				 Genom konkurrensutsättning av driften säkerhetsställa att staden som helhet får den mest kostnads effektiva kommunikationslösningen (S:t Erik Kommunikation).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				🟢 Genomföra upphandlingsplanen 2018

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 en 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	3,3 %	4 %	
	🏰 ♀ 🟢 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,2 %	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 %	
				 Bolagetska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (46)

2018-09-27

Utfallsrapport Tertiäl 2 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	5
1. Ett Stockholm som håller samman.....	5
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	6
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	16
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	22
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	23
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	24
Bolagsspecifika inriktningar	24
2. Ett klimatsmart Stockholm	26
2.1 Energianvändningen är hållbar	26
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	29
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	31
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	31
2.5 Stockholms miljö är giftfri	32
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	33
Bolagsspecifika inriktningar	34
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	34
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	34
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	34
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	35
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	36
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	36
Bolagsspecifika inriktningar	39
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	39
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	39
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	39
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	42
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	42

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	43
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	43
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	44
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	45
Bolagsspecifika inriktningar	46

Sammanfattande kommentar

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

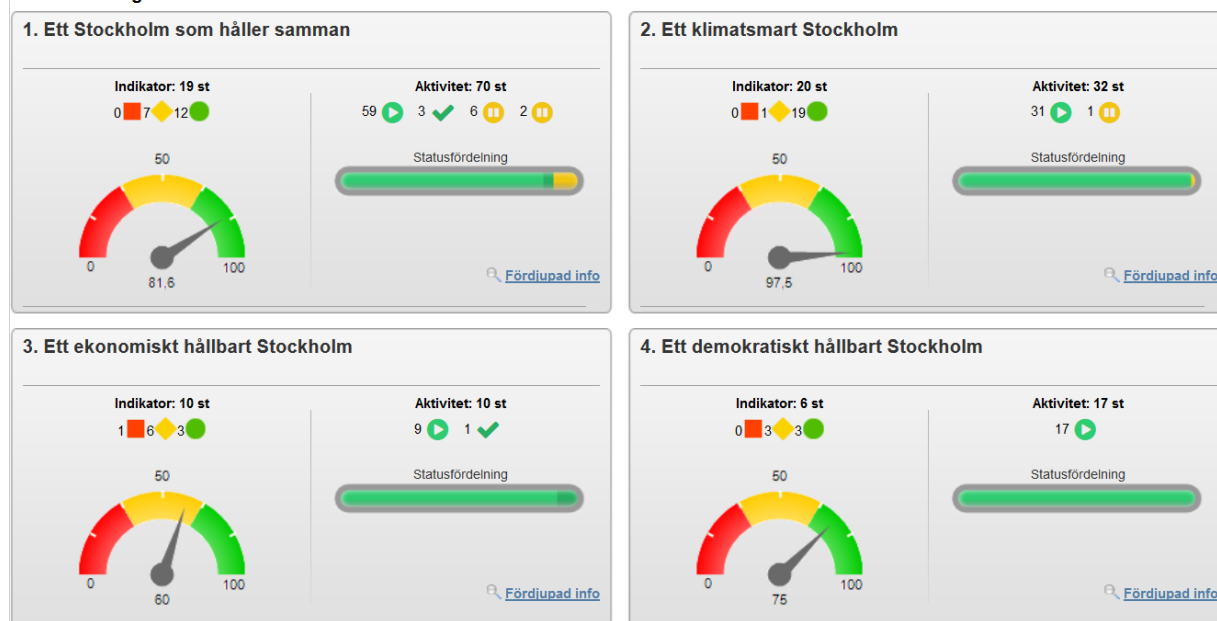
Svenska Bostäder har ett tydligt ägaruppdrag att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till ökad nyproduktionstakt. Prognos 2 pekar på att årsmålen för nyproduktion och ombyggnad överträffas. Antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion för helåret 2018 bedöms till 1242 jämfört med målet på 1000. Satsningen på Stockholmshusen och Snabba Hus fortsätter. Svenska Bostäder deltar i utbyggnaden av Hagastaden, där bolaget har erhållit markanvisning om 300 studentbostäder. Bolaget ökar fokus på att anskaffa mark och att utveckla projekt. I samtliga nyproduktionsprojekt undersöker bolaget möjligheten till att söka statligt investeringsstöd.

Utfallet i 2018 års kundundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå, även om vi inte når de högt uppställda målen. Bolaget når ett sämre resultat än 2017 när det gäller Serviceindex för bostäder 82,9 (84,0). Främsta anledningarna till detta är att vi ser en sänkning gällande delindex Trygghet samt Rent & Snyggt, där framförallt tryggheten sjunker markant.

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.

Svenska Bostäders arbete med att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden fortsätter och bolaget har nu 9 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobbare, nystartsjobb samt lönebidragsanställning). Som ett led i att introducera ungdomar till arbetslivet har bolaget under sommaren tagit emot 88 feriearbetare.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bokslut

Operativt resultat uppgick för perioden januari-augusti till 163 mkr, jämfört med en budget på 192 mkr. Avvikelsen beror på flera faktorer, där några av de viktigaste är:

- Lägre generell hyreshöjning än budgeterat
- Minskad försäkringsintäkt för större brand på Järva jämfört med reservering 2017
- Ökade kostnader för akuta reparationer, främst vattenskador
- Ökade pensionskostnader från St Erik liv för förmånsbestämd pension
- Ökade avskrivningskostnader
- Ett högre ränteläge än budgeterat

Investeringarna för perioden uppgår till 1337 mkr, varav nyproduktion 426 mkr och ombyggnader och övriga investeringar 911 mkr, vilket skall jämföras med en budgeterad nivå på 1627 mkr. Bedömningen är att investeringarna i främst nyproduktion blir högre i tertial 3 än i föregående tertial. Flera större projekt är under produktion.

Prognos

Prognosticerat resultat 251 mkr är 29 mkr lägre än budget och föregående prognos. Avvikelsen mot föregående prognos förklaras bl.a. av:

- Minskad försäkringsintäkt för större brand på Järva
- Ökade kostnader för akuta reparationer, främst vattenskador
- Ökade pensionskostnader från St Erik liv för förmånsbestämd pension

Jämfört med budget ska också nämnas lägre generell hyreshöjning än budgeterat


Bolaget har kostnader för att åtgärda myndighetskrav kopplade till innehav av skyddsrum, vilka inte var budgeterade. Fastighetsavskrivningarna prognostiseras minska jämfört med budget, vilket är en nettoeffekt av återföring av tidigare nedskrivning och tillkommande investeringar som aktiveras. Finansiella poster avviker negativt mot budget vilket främst förklaras av ett högre ränteläge än vad som antogs i budgeten.

Investeringarna prognostiseras uppgå till 2599 mnkr, varav nyproduktion 1141 mnkr och ombyggnader och övriga investeringar 1458 mnkr, jämfört med en budget och föregående prognos på 2440 mnkr.

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. Vid nyproduktion inom programområden planerar vi för förskolor.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjuds sommarlovsaktiviteter och samarbeta med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.
				Analys Svenska Bostäder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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.</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 spelades under tre lördagar i Husby centrum och sommarläger, under en vecka, anordnades 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 <i>Svenska Bostäder har fram till idag tillämpat sociala krav i upphandling. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet med mötet var att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har även i vårt avtalssystem definierat de olika nivåer för sociala sysselsättningskrav samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har idag även uppgraderas med rapportstöd så att social sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</i></p>
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-lägenheter.	94	183	<p> Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.</p> <p>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></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 <i>Arbetet sker löpande. Under tertiäl 1 och 2 har 94 Försöks- och träningslägenheter förmedlats.</i>
				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys <i>Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet.. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med 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				 Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
				Analys <i>Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet.. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med Socialförvaltningen, framför allt kring Bostad Först.</i>











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 första halvåret har stort fokus legat på att i dialog med stadsdel, polis och fastighetsägarna Järva samarbeta för att öka tryggheten i Husby centrum. Upplevelsen är att situationen varit lugnare under sommaren, vilket är ett resultat av åtgärder från samtliga aktörer. Svenska Bostäder deltar aktivt i det arbete som Trygghetskommissionen driver. Vi förstärker vår distriktsorganisation under andra halvåret 2018 för att kunna arbeta än mer aktivt mot störningar och oriktiga hyresförhållanden.



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 deltagit aktivt i 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.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå l	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> Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.</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> Följa upp, utvärdera och ta fram förslag till åtgärdsplan för kompiskontrakt.</p>
				<p>Analys <i>Pågår i samarbete med systembolagen.</i></p>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	12	30	<p> Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.</p>
				<p>Analys <i>Aktiv dialog sker löpande med stadsdelarna för att arbeta vräkningsförebyggande. Arbetet med att utveckla modell för samarbete är ej påbörjat på grund av vakanser, beräknas påbörjas under andra halvan av hösten 2018. Det finns viss risk att aktiviteten slutförs först under 2019.</i></p>
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar,				<p> Genomföra krisövning för företagsledningen.</p>
				<p>Analys</p>













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Genomförs under hösten 2018.
				<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 har utvecklats internt under 2018 genom att involvera fler kompetenser i framtagande och kvalitetssäkring. Resultatet av risk- och sårbarhetsanalysen har behandlats i företagsledningen.</i></p>
 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>▶ I projektutveckling beaktas behovet av nya förskolor.</p>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				<p>✓ Öka kompetensen i bolaget för att kunna bidra i samarbetet mot våldsbejakande extremism.</p>
				<p>Analys <i>Bolaget har deltagit i kompetenshöjande insats arrangerad av Stockholms stad.</i></p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				<p>▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.</p>
				<p>Analys <i>Svenska Bostäder förstärker resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor genom att anställa Boförmedlarchefer på distrikten. Rekrytering är genomförd och personerna tillträder under hösten. Under tertiäl 1 och 2 har vissa tjänster varit vakanta, vilket har gjort att vi inte har kunnat fokusera fullt som mycket som planerat.</i></p>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				<p>▶ Aktivt bidra i stadsdelarnas arbetsgrupper.</p>
 Stärka lokal närvaro				<p>▶ Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				
 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>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.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				 Inom ramen för LUP kommer stadsdelsförvaltningen att samarbeta med de kommunala bostadsbolagen Stockholmshem och Svenska bostäder samt andra fastighetsägare i Skärholmen, kring demokrati och trygghet.
				Analys <i>Svenska Bostäder är representerade i BRÅ, samverkansmöten med stadsdelarna och fastighetsägarmöten/fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby/Vällingby, Rågsved och Skärholmen. I stadsdelarnas LUP-arbete deltar vi till exempel i Spånga/Tenstas arbete kring boendefrågor samt i en trygghetsgrupp när det gäller Spånga/Bromsten. I Vällingby/Hässelby</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
				<i>deltar vi via vår Fastighetsägarförening. Vi deltar aktivt i fokus Skärholmen. Under hösten förstärks resurser inom bolaget för att samordna LUP-arbetet internt bland annat genom att sprida erfarenheter och goda exempel.</i>
				▶ Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Analys <i>En kartläggning har gjorts av Svenska Bostäders process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Arbeta har genomförts för att anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</i>
				▶ Utveckla samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen avseende torg och närcentrum.
				Analys <i>Svenska Bostäder har ett gott samarbete med Trafikkontoret kring Husby centrum's torg 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				✓ Erbjuder 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 har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet. När det gäller de 100 lägenheterna som bolaget planerat avsätta av de 500 Försöks- och träningslägenheterna för vi dialog med 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 feministisk stadsplanering, Kärrtorp och Björkhagen utveckling kopplat till nyproduktion, Östberga byggs om för allaktivitetshus.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Renoveringen av Husby Centrum pågår enligt planering. Utvecklingen av torgytorna drivs av Trafikkontoret. Inom ramen för Levande Stockholm har Husby Centrum varit ett Sommartorg som förstärkts med blommor mm. Parallellt med den fysiska utvecklingen pågår mobilisering av civilsamhället med särskilt fokus på att involvera och aktivera kvinnorna. Allaktivitetshuset i Östberga färdigställdes under perioden.</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, Stockholms hyra.</p>
				<p>Analys</p> <p>En övergripande överenskommelse mellan bostadsbolagen och Hyresgästföreningen beräknas vara klar under hösten. Inventering av fastigheter slutfördes före sommaren och instansning av data är i stort sett klart. En intern projektorganisation har upprättats för att få bättre intern styrning. Inventering av lägenheter kommer att påbörjas under hösten och pågå in på nästa år.</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>
 Trygghetskapande åtgärder	  Trygghetsindex, bostäder	79,3	81	<p> Brandfilter installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilter i samband med nyckelutlämning.</p>
	<p>Analys</p> <p>Frågorna som främst får dåligt resultat är "Trygghet i området kvällar/nätter" och "Störs inte av grannars sätt att leva". En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</p>			<p> Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå l	Aktivitet
				▶ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
				Analys <i>Svenska Bostäder förstärker resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor genom att anställa Boförmedlarchefer på distrikten. Rekrytering är genomförd och personerna tillträder under hösten. Under tertial 1 och 2 har vissa tjänster varit vakanta, vilket har gjort att vi inte har kunnat fokusera fullt som mycket som planerat.</i>
				▶ Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid awikelser.
				▶ Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
				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 det elektroniska skalskyddet. Det samma gäller för 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.</i>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Investeringar i Stadsholmen	128	184 mkr	▶ Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)
				Analys <i>Kartläggning klar. Rapport framtagen. Ombyggnad pågår, slutförs 2018..</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>Kärrtorpsfestivalen genomfördes 6 juni och Husbyfestivalen 25 augusti. Båda festivalerna fyller en stor funktion för respektive område och bidrar till att öka stoltheten och sammanhållningen. Allaktivitetshuset i Östberga är invigt. Kulturskolan har flyttat in i nya lokaler i Vällingby och byggandet av nya lokaler</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå l	Aktivitet
				för kulturskolan i Husbylöper enligt plan.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisitionsplan.
				Analys Arbetet är påbörjat med en uppdelning av vilka stadsdelar som de olika bolagen ska agera inom och arbetet kommer fortsätta under hösten med en ackvisitionsplan. Utkast klart.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,2	80	
	Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.			
	  Produktindex	78,2	80	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
	Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.			 Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning.
				Analys Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen och reviderati samband med revideringen av regler.
				 Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter
				Analys Sexmånaders-enkäter nybyggnad genomförd i Björmlandet. Resterande projekt är Hedvig, Nybohovsbacken och Triglyfen. Sexmånaders-enkäter ombyggnad kommer att genomföras i Hjälminge, Molde 4, Nystad 10, Skänningen 1 och Hippomenes.
	  Rent och snyggt	78,5	81,5	 Genomföra systematiska ronderingar.
	Analys Nedgången gällande Rent och snyggt handlar främst om sophanteringen, vilket kan kopplas till bytet av			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
	<i>leverantör.</i>			
	 Serviceindex	82,9	84,2	<p>▶ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen</p>
	<p>Analys <i>Främsta anledningarna till nedgången är att vi ser en sänkning gällande delindex Trygghet samt Rent och snyggt. En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</i></p>			<p>Analys <i>Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen.</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 sker veckovis på både chefsmöten och teammöten samt följs upp i enskilda avstämningar. Förvaltningsledningen har betonat vikten av att säkerställa att alla team arbetar systematiskt med detta. Åtgärdsloggarna ska användas aktivt i arbetet.</i></p>

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

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 högre än årsmålen. Snabba Hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor, dock bedömer bolaget att det finns en möjlighet till produktionsstart i år. Mark- och miljödomstolens utslag gällande överklagande av bygglov för Kv. Plankan har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen. Det är osäkert om Plankan kan startas i år.

Ett intensivt arbete pågår med Stockholmshus-projekten. Kvarteret Ledinge är bolagets första Stockholmshusprojekt som produktionsstartat under 2018, efter en överklagandeprocess som innebar en försening med cirka ett år. Dessutom är det bolagets andra projekt där vi söker statligt investeringsstöd. I nyproduktionen av Kv. Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby har investeringsstöd beviljats. Med stödet möjliggörs en rimligare hyresnivå för de boende.

Bland andra projekt i Stockholmshus-projektet kan nämnas: Garagevägen i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter, Örskär vid Kärrtorps IP med 400 lägenheter, Växthusvägen i Hässelby med 240 lägenheter och Björnmossevägen i Kälvesta med 220 lägenheter, där planarbete pågår. Inom Snabba Hus har produktion av 247 lägenheter i Råcksta startat och preliminärt startar produktionen av 134 lägenheter utefter Bergslagsvägen.









Svenska Bostäder arbetar i övrigt aktivt med projektportföljen och har intensifierat mötena med











Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret för att hitta nya markanvisningar. Ett första utkast på ackvisionsplan är klart.






Ombyggnad












I prognosen för antalet påbörjade lägenheter i helombyggnader har Nystad 1 med 99 lägenheter och Pyramiden 15 med 16 lägenheter förskjutits till 2019. Samtidigt blir Skänninge 5 tidigare relagd till 2018. 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.









Hiresgäst Anpassningen till ett kulturhus i Östberga C är klar. Ett mycket bra samarbete mellan Svenska Bostäder och Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör, möjliggjorde denna snabba ombyggnad.





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 1 000 lägenheter.
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter..
				Analys <i>Inflyttning sker i september.</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 "Stockholms hus".
				Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan..</i>
				 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter.
				Analys <i>Markarbeten och</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>tillverkning av moduler pågår. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan.</i>
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				<p> Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".</p>
				<p>Analys <i>För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Bolaget arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan..</i></p>
 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 statistiker 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>Markarbeten och tillverkning av moduler pågår, stora problem med bygglovsfrågor. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan.</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>Mall framtagen för social konsekvensanalys i samband med större ombyggnad. I årets</i></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>revidering av Ombyggnadshandboken har mallen inarbetats och kan nu börja användas inför helombyggnadsprojekt.</p>
<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 effektiv bostadsanpassning</p>				<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 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. En dialog har förts med Bostadsförmedlingen och systerbolagen under perioden för att formulera en strategi i frågan.</p>
<p> Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning</p>				<p> Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2018. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.</p>
				<p>Analys Förvärv av tomträtt till Toftinge 3. I övrigt inga fastighetsaffärer under perioden.</p>

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				 Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- eller servicebostäder.
				Analys <i>Stadsdelsförvaltningen blir alltid tillfrågade om intresse finns i nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.</i>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet.
				Analys Arbete pågår.
 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 bostadsförsörjningsansvar				 Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
				Analys <i>Markarbeten och tillverkning av moduler pågår stora problem med bygglovsfrågor. Läget är allvarligt.</i>
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	107	1 000	 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				Analys <i>Arbete pågår med regelbundna möten med systerbolagen. En uppdelning av stadsdelar mellan bolagen finns framtagna. Arbetet med ackvisitionsplan kommer fortsätta under hösten</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p> <p>Analys 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 anslutning till bolagets egna tomträtter.</p>
<p> Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament</p>	<p>  Omflyttning, %</p>		10 %	<p> Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.</p> <p>Analys Fördelningen mellan internkön och reguljära kön regleras av vårt avtal med Bostadsförmedlingen, där en tredjedel ska gå till internkön. Vi kommer därför inte att se över fördelningen mellan de båda köerna. Däremot ser bolaget löpande över fördelningen mellan stora och små lägenheter som lämnas till respektive kö. Vi ser också över möjligheten att avtala om större andel till internkön i vissa projekt för att stimulera ökad rörlighet.</p> <p> Se över rutinen för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p>Analys Rutinen ses över i samband med pågående kartläggning av ombyggnadsprocessen.</p>
<p></p>				<p> Aktivt arbeta med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
				Analys Arbetet pågår, Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan för Snabba hus. Stockholmshusarbetet fortgår.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	Analys I överenskommelse med staden sätts inget målvärde på indikatorn. För målgruppen nyanlända erbjuder Svenska Bostäder alternativ till staden vid behov. Bolaget har hyrt ut cirka 25 lägenheter på Järva och Södermalm på korttidskontrakt till Socialförvaltningen för placering av nyanlända.			
	 Antal påbörjade bostäder	107 st	1 000 st	 Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge med 172 lägenheter.
	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.			
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	107	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
				<p>▶ Stödja sommarlovsaktiviteter och anordna festivaler.</p>
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Samarbeta 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, 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. Kärrtorpsfestivalen i juni och Husbyfestivalen i augusti har genomförts med ett stort antal besökare och högt engagemang bland både boende, näringsidkare och personal.</p> <p>Inom ramen för CSR har bolaget fört diskussioner med Kistaskolan. Det handlar om att låta de sökande till sommarjobb få genomföra en riktig jobbsökning innehållande t.ex. anställningsintervju. Syftet är att få träna</p>













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>på att söka riktiga jobb framöver.</i>

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				 Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
				Analys <i>Dialog sker med Bostadsförmedlingen och bolaget deltar i deras utvecklingsarbete kring detta.</i>
				 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys <i>Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.</i>

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Storstockholms nöjdaste kunder	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1	1	
	  Produktindex lokaler	78,8	78	 Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Analys <i>En månatlig strukturerad besiktning och uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.</i>
				 Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.
	  Produktindex, bostäder	78,2	80	
	<p>Analys Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget har en lägre budget när det gäller uppgraderingar och sedvanligt underhåll för både lägenhet och fastighet än tidigare år. Det gör att vi till exempel inte kan renovera trapphusen i samma omfattning som tidigare.</p>			
	  Serviceindex lokaler	80,5	81	 Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.
	  Serviceindex, bostäder	82,9	84,2	 Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	<p>Analys Främsta anledningarna till nedgången är att vi ser en sänkning gällande delindex Trygghet samt Rent och snyggt. En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</p>			
	  Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	56,6	56,5	<p> Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen.</p> <p>Analys En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner sker nu i bolaget, på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</p> <p> Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte.</p> <p>Analys Pågår. Konvertering till ny programvara för reglering erfordras i ett 10-tal nybyggnationer</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>som är upphandlad utifrån gamla krav. Finansieringsfrågan är dock ej löst ännu. Parallellt öppnar vi upp för fler givare per byggnad i våra Tekniska regler.</i>
				▶ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen
				Analys <i>Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen.</i>






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". Analys <i>En mall är framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Jobbar nu efter Miljöbyggnad 3.0.</i>
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	151,3		152	▶ Arbeta efter framtagen energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Målvärde för närvarande 151 kWh/m². Energiplan klar för fastställande.</p> <p>▶ Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.</p> <p>Analys Pågår. Information 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 helombyggnader</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 Skänningen 2 med 78 lägenheter startades i mars.</p> <p>▶ Påbörja 121 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Det påbörjas 172 lägenheter i Järva (Skänninge 2 med 78 lgh, Oslogatan 22 med 42 lgh samt Skänninge 5 med 53 lägenheter)</p>
	<p> 2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader</p>	144	344	<p>▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.</p> <p>▶ Färdigställa 277 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>⚠ Genomföra ca 170 uppgraderingar (helreovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>Analys</p>
				<p>Analys</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Distrikten anpassar volymen uppgraderingar till nya investeringsvolymen. Under perioden har 129 uppgraderingar genomförts.</i>
				<p>▶ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p>
				<p>Analys Arbetet pågår som en del i ny- och ombyggnadsprocessen.</p>
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	  Investeringar i Järva, mkr	365	586 mkr	<p>▶ Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p> <p>Analys Stadsdelsutvecklingsarbetet övergår i detaljplanearbete och reella projekt. På Järva pågår 7 detaljplaner som Svenska Bostäder deltar i. Kvarnseglet 3 och 4 innehållande 106 lägenheter i Rinkeby är upphandlat och påbörjas 2018.</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> <p>Analys Ett beslutsunderlag är framtaget för att tillsätta ett forskaruppdrag under 2019 i samarbete med KTH. Här ska en inventering av fastighetsbeståndet leda till en åtgärdsplan som ska genomföras fram till 2020.</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 är en part i utvecklingsprojekt där stöd har beviljats av Energimyndigheten.</p>
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv				<p>▶ Se över om det finns klimatåtgärder som är lämpliga att söka bidrag för.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>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>				<p>▶ Ta hänsyn till driftkostnader vid val av energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt samt arbeta med ekosystemtjänster i samband med nyproduktion och gårdsombyggnader.</p>
	 ● 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	
	 ● Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		600 MWh	<p>▶ Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys Pågår fortlöpande.</p>

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
---	-----------	------------------	--------	-----------

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 Ett internt utredningsarbete genomfördes 2017, Möte med Stockholms parkering har genomförts. Samarbetet har ökat i omfattning och revidering av bygg- och installationsregler har påbörjats.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				 Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Beaktas i alla ny och ombyggnadsprojekt och är en del i det gröna p-talet.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
				Analys En dialog mellan systerbolagen pågår. Svenska Bostäder bevakar arbetet som pågår genom Serviceförvaltningen och Miljöbilar i Stockholm. Bolaget deltar aktivt i upphandlingen.
	 Andel elbilar	24 %	30 %	
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Bolaget avvaktar Miljöförvaltningens beräkning för första halvåret. Intern information om att tanka miljöbränsle trots driftproblem har gått ut.</i>			








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.
 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 bygggander 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%).	36 %	43 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.
	Analys <i>Risk för avvikelse mot årsmålet med hänvisning till arbetsbelastning.</i>			Analys <i>Målangivelse inarbetas i samtliga projekt.</i>
				 Öka möjligheten till matavfallsinsamling i befintligt bestånd, och informera hyresgästerna om hur de kan bidra till ökad matavfallsinsamling.
				 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.
				Analys <i>Återbruk av kontorsmöbler vid genomförande av ombyggnaden av HK är avslutat. Gjordes genom Stocket-återbruk.</i>

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. Nu sker ett aktivt arbete för att säkerställa och kvalitets säkra att BVB används på rätt sätt.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och		100 %	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Mall framtagen för hur implementeringen ska genomföras. 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 %	<p> Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.</p> <p>Analys Översyn pågår vad gäller hanteringen av tidsaspekten i åtgärdsplan. 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 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

Svenska Bostäders arbete med att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden fortsätter och bolaget har nu 9 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobb, nystartsjobb samt lönebidragsanställning. Vi har också kunnat erbjuda tillsvidareanställning för fyra personer som tidigare haft tidsbegränsade anställningar med anställningsstöd. Som ett led i att introducera ungdomar till arbetlivet har vi under sommaren tagit emot 88 feriearbetare. Ungdomarna har arbetat dels med yttre skötsel via våra leverantörer men också på såväl distrikten som huvudkontoret.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	88	75 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	9	6	<p> Bidra i arbetet genom att erbjuda platser som servicevärdar.</p> <p>Analys På Svenska Bostäder finns drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, 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.</p>
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 ♀ Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	7 st	6 st	
 Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.				<p> Utveckla arbetet med 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 sociala krav på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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
				 Erbjudna praktikplatser och anställning med anställningsstöd.
				Analys <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








Operativt resultat uppgick för perioden januari-augusti till 163 mkr, jämfört med en budget på 192 mkr. Avvikelsen beror främst på lägre intäkter från den generella hyreshöjningen, ökade driftkostnader och ökade kapitalkostnader. Investeringarna för perioden uppgår till 1337 mkr, vilket skall jämföras med en budgeterad nivå på 1627 mkr. Bedömningen är att investeringarna i främst nyproduktion blir högre i tertial 3 än i föregående tertial. Flera större projekt är under produktion.

Prognosticerat resultat 251 mkr är 29 mkr lägre än budget och föregående prognos. Ökade avskrivningskostnader, Lägre hyresavtal bostäder, kostnader reparationer ökar, ökade pensionskostnader, minskad försäkringsintäkt för större brand på Järva, förklarar avvikelsen.

Investeringarna prognostiseras uppgå till 2599 mnkr, jämfört med en budget och föregående prognos på 2440 mnkr. Avvikelsen förklaras av högre volym nybyggnader än budgeterat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta	  Andel administrations- och indirekta kostnader		7,4 %	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
produktionskostnader	<i>Okade pensionskostnader och kostnadsföring avseende avveckling av Veraprojektets Agressointegration.</i>			
				🟢 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys Svenska Bostäders införande ligger enligt tidplanen i början av 2020.
🏠 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	🏠  Avvikelse investeringsbudget, %	6,52 %	2 440 mnkr	
	Analys <i>Bolagets investeringsbudget överskrider med 159 mkr kopplat till högre nybyggnadsvolymer.</i>			
🏠 Godkänd resultatnivå	  Driftnetto exkl markavgifter och fastighets-skatt, mnkr	873 mnkr	1 318 mnkr	
	Analys <i>Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader, minskad försäkringsintäkt för större brand på Järva.</i>			
	🏠  Resultat efter finansnetto(mnkr)	163	280	
	Analys <i>Avvikelsen förklaras av lägre driftnetto samt högre finansiella kostnader.</i>			
🏠 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>Avvikelsen förklaras av att prognosen för driftnettot ligger lägre än budgeterat.</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.
				Analys <i>Utdelning från</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>bolaget är en ägarfråga.</i>
 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.
				Analys <i>Samarbeten pågår med bostadsbolagen och Stokab i flera olika konstellationer med koppling till uppdraget. Bl a driver bostadsbolagen ett gemensamt arbete i form av en utredning/förstudie som ska ligga till underlag för beslut om bolagens framtida utveckling och förvaltning av fibernät och kabel TV-nät.</i>
				 Mäta hyresgästernas nöjdhet (NKI) med bolagets bredbandsleverans med tillhörande tjänster.
				Analys <i>Mätning genomförd som visar på en positiv utveckling med ett förbättrat resultat (+1,8) jämfört med föregående mätning NKI 71,7 (69,9).</i>
	  Driftkostnad/kvm		665	
	Analys <i>Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader.</i>			
	  Driftnetto/kvm		476	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>Lägre hyresavtal för bostäder, ökade kostnader för reparationer, ökade pensionskostnader, minskad försäkringsintäkt för större brand på Järva.</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, tagot emot studiebesök och fört 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 genomförs en kartläggning via Great Place to work, vilket inkluderar dels en medarbetarundersökning, dels en utvärdering av vår arbetsplatskultur.

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.

Personalomsättningen ligger efter andra tertialet på 6,3 % 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 vår arbetsgivarvarumärke. Under perioden 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 m m. Ta fram fler presentationer av olika yrkesroller.
	Analys <i>Resultatet från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget ligger på samma höga nivå som föregående år, även om vi marginellt underskrider årsmålet.</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. Tillsammans med våra systembolag 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys <i>Bolaget arbetar vidare med dessa frågor i det vardagliga såväl individuellt som i arbetsgrupperna. Dilemmadiskussioner kommer att genomföras under 2018, detsamma gäller för utbildning om hot och våld.</i></p> <p>▶ Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Nätverksgrupper, Utbildning i kommunikation med fokus på svåra samtal. Utbildningsplan för bovärdar..</p> <p>▶ Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad.</p> <p>▶ Kompetensförsörjning: Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer.</p> <p>Analys <i>Bolaget har för närvarande 2 traineer anställda och kommer i september att visstidsanställa ytterligare 3 traineer.</i></p> <p>▶ Stärka medarbetares kompetens när det gäller agerande vid hot och våldsituationer genom utbildning och "dilemmadiskussioner".</p>
				<p>Analys <i>Utbildningar kring hot och våld genomförs under 2018.</i></p>
	 ♀  Index Bra arbetsgivare	86	86	
	 ♀  Sjukfrånvaro	5,2 %	4,5 %	
	<p>Analys <i>Den ökade sjukfrånvaron beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader på grund av influensan som slog ovanligt hårt. Det är dock fortfarande långtidssjukfrånvaron som utgör den största</i></p>			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>delen och då framförallt bland kvinnliga medarbetare. Majoriteten av de långtidssjuka har en diagnos som inte kan härledas till arbetssituationen och återgång till arbetet blir därför ofta en lång och komplicerad process.</i>			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,85 %	1,7 %	
	Analys <i>Den ökade sjukfrånvaron beror framförallt på hög sjukfrånvaro under årets första månader på grund av influensan som slog ovanligt hårt.</i>			
	  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 perioden där vi haft tidig och löpande dialog med stadsdelarna för att säkerställa barnperspektivet och stödja berörda</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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. Temadagar har genomförts 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				<p> Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.</p> <p>Analys <i>Kompetensutveckling av medarbetarna om våld i nära relationer.</i></p>

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 förs dialog med Bostadsförmedlingen.


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.				<p> Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Tillgänglighetsfrågor beaktas alltid i ny och ombyggnadsprojekt.</i>
				▶ Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadsökande.
				Analys <i>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.</i>

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 tertiäl 2 2018 pågått i projekt i innerstan, Rinkeby och söderort. 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 <i>Hyresgästerna har under perioden haft möjlighet att delta i samråd i olika projekt. I Östberga är ombyggnation för ett allaktivitetshus klart vilket är ett långsiktigt resultat av en dialog mellan staden, Svenska Bostäder och de boende i området. I Västerort har hyresgästerna bjudits in till träff i våra olika delområden för att få lämna synpunkter om sitt boende och för att ha en gemensam</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>dialog. Trygghetsvandringar har genomförts i innerstan tillsammans med lokala hyresgästföreningen och på Järva och i Västerort i Fatsighetsägarföreningarnas regi där Svenska Bostäder medverkat.</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 avslutats i Rinkeby, vi har haft samråd inför fasad- och förnsterrenovering i kvarteret Ormen på Södermalm, och haft informationsmöte och samråd för Ståthållaren 2 som är ett grundläggningsprojekt i söderort.</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.
				 Bolagetska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ansvar
				<p>Analys Svenska Bostäder har fram till idag tillämpat sociala krav i upphandling. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet med mötet var att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Vi har även i vårt avtalssystem definierat de olika nivåer för sociala sysselsättningskrav samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har idag även uppgraderas med rapportstöd så att social sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</p>

Bolagsspecifika inriktningar