



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-12-06
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Affärsplan och budget för 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Affärsplan och budget för 2019 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

Vällingby den 28 november 2018

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreligger förslag till Verksamhets tillika affärsplan och budget för 2019.

Verksamhetsplanen tillgodoser de ägarkrav som särskilt specificeras i stadens förslag till budget och kompletteras med bolagets långsiktiga mål och strategier.

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 273 mnkr, vilket ligger i nivå med ägarkravet. Ägarkravet har höjts med 8 mnkr jämfört med treårsplanen.

Den totala investeringsvolymen är 2 205 mnkr där nyproduktionen uppgår till 1 188 mnkr.

På dotterbolaget AB Stadsholmen har fastställts ett resultatkrav på 65 mnkr.

Bilagor

1. Verksamhetsplan och affärsplan 2019
 2. Långsiktiga mål och strategier
 3. Resultatbudget och investeringar 2019
-



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

Bilaga 1

Sid. 1 (17)
2018-11-30

Verksamhetsplan och affärsplan 2019 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

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	3
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	14

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

Arbetet med verksamhetsplaner och budgetar utgår från stadens inriktningsmål. Svenska Bostäder har dessutom fastställt en vision; ”Sveriges nöjdaste kunder” och ett kundlöfte; ”Som en hyresvärd borde vara”, fem långsiktiga mål samt övergripande strategier. Årligen bryts detta ned i specifika strategier och aktiviteter för respektive avdelning/distrikt/enhet.

Årets operativa resultat är 273 mkr och bygger på av ägaren satt resultatnivå. Intäkterna beräknas öka med 151 mkr i jämförelse med prognos för 2018, vilket framför allt förklaras med tillkommande nyproduktion, en höjning av hyran avseende bilplatser samt den årliga generella hyreshöjningen. Driftskostnaderna sänks med 50 mkr jämfört mot prognos för 2018 kopplat till framförallt reparationer. Att klara den kraftiga sänkningen avseende reparationer är en utmaning för bolaget. Kostnaden för fastighetsskatt och markavgifter ökar med 18 mkr och fastighetsavskrivningarna med 60 mkr. De finansiella kostnaderna ökar med 22 mkr kopplat till en ökad upplåning baserat på investeringstakten.



Den totala investeringsvolymen är 2 205 mkr där nyproduktionen uppgår till 1 188 mkr, strategiska ombyggnationer uppgår till 743 mkr och ersättningsinvesteringar till 274 mkr. Den höga investeringsvolymen kommer att generera betydande avskrivningar i framtiden.




Det finns inga planerade förvärv för perioden. Eventuell försäljning eller ombildning utreds utifrån stadens mål för året. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort



Svenska Bostäder bidrar till arbetet med att få in fler unga på arbetsmarknaden genom att tillhandahålla praktikplatser, både genom Stockholmsjobb/Jobbtorg samt yrkesutbildningar. Vi bidrar även till att få in fler som står långt från arbetsmarknaden genom att t.ex. visstidsanställa servicevärdar.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till ett ökat antal aktivitetsinsatser, bland annat, Stockholmsjobb, som sänker trösklar till	 Antal praktikplatser	4		Erbjuda praktikplatser och visstidsanställningar (servicevärdar).









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
jobb och underlättar inträde på arbetsmarknaden				
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	75 st	9 000 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	4 st		
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	75 st	9 000 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Svenska Bostäder arbetar systematiskt för att bidra till ökad upplevelse av trygghet i, och kring, våra fastigheter och centrumanläggningar. Vi har hög lokal närvaro, genomför löpande ronderingar och vidtar snabba åtgärder. Samarbetet med andra lokala aktörer är en avgörande framgångsfaktor. Svenska Bostäder deltar därför aktivt i lokala fastighetsägarföreningar på Järva, i Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved. I samarbete med föreningarna genomförs trygghetsvandringar och trygghetsbesiktningar för att identifiera behov och kunna åtgärda brister. Vi medverkar också i stadsdelarnas lokala brottsförebyggande råd och lokala utvecklingsinsatser. Genom olika aktiviteter som Trygg där du bor och möten med temat trygghet försöker vi öka våra hyresgästers kunskap och medvetenhet. Svenska Bostäders arbete med att vidta åtgärder mot störningar och oriktiga hyresförhållanden ska fortsätta att utvecklas. Inom ramen för bolagets CSR-arbete samarbetar vi med det civila lokalsamhället. Likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och sexuella trakasserier är en självklarhet såväl i mötet med våra hyresgäster som internt i organisationen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Erbjudna hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget. Därutöver erbjuder bolaget, efter diskussion i samrådsgruppen, kollektiva och individuella val av standardhöjning.
 Tillsammans med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna samt socialnämnden utveckla samverkan för att höja kunskapen				Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning på bostadsmarknaden och på vilket sätt sådan kan undvikas, samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de människor som berörs				
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Förhandlingar pågår med hyresgästföreningen om att utveckla och implementera ett systematiskt hyressättningsystem, Stockholmshyra.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
				Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
				Informera om möjligheten via sociala medier.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.				Genomföra krisövning för företagsledningen samt utveckla bolagets krishanteringsplan.
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser				Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
	 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)		Tas fram av nämnd	
	 Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Produktindex	78,5		
	 Produktindex lokaler	79		Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
	 Rent och snyggt	79,5		Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.
	 Serviceindex	83,9		Följa upp operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik löpande. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.
	 Serviceindex lokaler	81		Genomföra årliga servicebesök
	 Trygghetsindex	79,8		<p>Arbeta vidare med metoder och processer för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.</p> <p>Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.</p> <p>Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten.</p> <p>Verka för Trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna</p>
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldbejakande extremism.
	 Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	57		Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energispar syfte.

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att minimera antalet avhysningar				Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter, samt till stadens arbete med förturslägenheter				Svenska Bostäder kommer att leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen satt som mål. Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. På grund av sekretess ser inte bolagen skälen till förturen. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och förutsägbara förutsättningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.	 Serviceindex lokaler	81,5		
 I samarbete med Bostadsförmedlingen öka antalet Bostad Först-lägenheter				Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder				Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	Ta kunden på allvar	89,7		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa tillgången på skyddade boenden för våldsutsatta				Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. På grund av sekretess ser inte bolagen skälen till förturen. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt samt se på möjligheten att utveckla formerna av kontraktsmodellen.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			Se över möjligheten att erbjuda korttidskontrakt via SHIS.
				 Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal boenden efter skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer.

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska utreda hur bostadsbolagen kan utveckla och samordna arbetet och utreda en lotsfunktion i syfte att möta det lokala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				näringslivets behov av lokaler.




2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov







I Svenska Bostäders uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Vi ska också undersöka möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.




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

Vi arbetar aktivt för energieffektivisering av beståndet och fokuserar på klimatsmarta bostäder.




Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om 500-700 nya lägenheter per år, vi ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Vi ska särskilt satsa på att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Detta genom ackvisitionsstrategin, i samarbete med systerbolagen, satsning på Snabba Hus och Stockholmshusen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning vid nyproduktion och renoveringar				Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering används inför ombyggnader och upprustning.
 Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt				En analys av vilka områden som kan vara aktuella genomförs. I de fall analysen visar att en ombildning kan vara av intresse förbereds för att bereda möjligheter till ombildning.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta				I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild överenskommelse.				Samverka med aktuella stadsdelsförvaltningar.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år				Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Utifrån en, gemensamt med bostadsbolagen, framtagen ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Investeringar i Stadsholmen	110 mkr		Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet)
				Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.				Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta arbetet med "Stockholmshus".
				Genomföra Snabba husprojekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
				I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 381 lägenheter.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med				Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
typbostäder och "Stockholmshusen" som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra				
	Andel elbilar	30%		
	 Antal påbörjade bostäder	940 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	940	tas fram av styrelsen	
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,5	tas fram av styrelsen	

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elfordon 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
 Skapa förutsättningar för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85%	86 %	








2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring










2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Vår strategi är att bygga hållbart med hög kvalitet och låg energianvändning. Vi fortsätter jobba med utveckling och uppföljning av energianvändning och ny teknik i samtliga projekt. Utgångspunkt i vårt arbete är vår beskrivning "Energiverksamhet och mål 2019-2023".

Vi arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt. Vi kommer också att öka användandet av Byggvarubedömningen.

Vi kommer kartlägga vilka fastigheter som har störst risk att drabbas till följd av skyfall. Vi fortsätter vårt arbete att möjliggöra matavfallsinsamling för våra hyresgäster.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	49%		Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt samt öka andelen i befintligt bestånd i fr.a. Västerort
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder				Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsinsats samt externa medel såsom Klimatklivet.				Nyproduktion utförs genomgående enligt Miljöbyggnad silver. Bereda underlag för beslut om att följa branschinitiativ som t.ex. Färdplan bygg och anläggning eller SABOs klimatinitiativ.
 Intensifiera sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder				Arbeta efter "Energiverksamhet och mål 2019-2023". Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
 Strategiskt arbeta med att öka andelen plusenergi-, och passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				Utreda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus. Fortsätta kartlägga inom vilken typ av nyproduktion där det ger bäst förutsättningar att satsa på aktuell hustyp.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller gröna tak				Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster i Ny- och ombyggnationer.
				Möjlighet till nära stadsodling beaktas i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				ny- och ombyggnadsprojekt.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testas vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,89%	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	95,01%	100%	Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100%	100%	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	49%	60%	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100%		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	75%		
	 Köpt energi (GWh)	361 GWh	1735 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	150 kWh/m2	144 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	173	kWh/m ²	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	600 MWh	3 150 MWh	Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny – och ombyggnadsprojekt.
				Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden




3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser










Anvisning

Under 2019 kommer ett fortsatt arbete med att införa bolagets processinriktade ledningssystem att pågå. Syftet med ledningssystemet är att utveckla gemensamma och än mer effektiva arbetssätt som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning.

En tydlig process för målstyrning och uppföljning verkar för att bolaget når budget.

Bolaget kommer under året genomföra en utredning av fastighetsinnehavet både avseende strategisk betydelse och effektiv förvaltning.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				Utredning genomförs.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.				Utredning genomförs.
 Ha god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året				Resultatavvikelse mäts i och åtgärder genomförs








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
och vidta åtgärder för att hålla given budget. Verksamhetsområden där god prognossäkerhet har varit svår att uppnå ska identifieras och prioriteras.				Öppande för att nå resultatmålet.
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv				Aktivt arbeta för att ha verksamheter i våra lokaler som bidrar till att utveckla det lokala samhället. Minska kostnader och tomställningstiden för lokaler på grund av evakuering och ombyggnad.
 Uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer				Aktivt styra mot budget och indikatorer enligt nedan.
 Utredda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.				En utredning utförs.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7,5		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	5%		
	 Direktavkastning	4,5%		
	 Driftkostnad/kvm	660		
	 Driftnetto/kvm	530		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	273		

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Ett fortsatt arbete med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågår och kommer bli en del av bolagets nya intranät. Under 2018 har en strategi för digital utveckling tagits fram som ska verkställas under 2019. Digitalisering ingår i utvecklingen av ledningssystemet och övergången till nytt fastighetssystem.

Vi arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av vår personal och kommer under 2019 bli satsa på ledarutveckling och förändringsledning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling				<p>Fortsatt ha ordning och reda på lokalstocken och bedriva ett aktivt uthyrningsarbete. Vidareutveckla processen för effektivare lokalförvaltning.</p> <p>Stort CSR-ansvar i områden med social- och/eller ekonomisk utsatthet.</p>
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.				<p>Långsiktig kompetensförsörjningsplan. Arbeta med arbetsgivarvarumärket. Fortsatt satsning på ledarutveckling inkl. chefsutbildning.</p>
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				<p>Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.</p>
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				<p>Uppmuntra till förbättringsförslag utifrån arbetet med ledningssystem och processnätverk.</p>
				<p>Ta upp det goda exemplet på varje företagsledningsmöte och sedan sprida det i organisationen.</p>
	 Aktivt  Medskapandeindex	85	82	
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	80 %	87%	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare 	86	85	
	 Sjukfrånvaro 	4,5 %	tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,7 %	tas fram av nämnd	
				 Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med berörda dotterbolag utveckla arbetssätt för att få in ökat antal anbud från utländska aktörer, för att effektivisera byggprocesserna

Bolagets långsiktiga mål och övergripande strategier

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

- Vi arbetar aktivt med digitalisering av information, tjänster och produkter för kontinuerlig effektivisering och ökad kundnytta samt hållbarhet.
- Vi är närvarande i våra områden, kommunicerar och bygger relationer med lokal- och bostadshyresgästerna.
- Vi följer upp och utvecklar löpande vårt arbete för att förbättra servicen till hyresgästerna.
- Vi förvaltar och utvecklar vårt fastighetsbestånd långsiktigt.

Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

- Vi verkar för att minska antalet störningsanmälningar och motverkar oriktiga hyresförhållanden.
- Vi samarbetar med fastighetsägarföreningar, föreningsliv, hyresgästföreningar och bidrar aktivt i arbetet med stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram.
- Vi utvecklar våra centrum så att alla känner sig välkomna.
- Vi involverar och gör våra hyresgäster delaktiga i utvecklingen av våra bostadsområden.
- Vi ökar möjligheten för våra hyresgäster att bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Vi bygger nytt, mycket och bra

- Vi ökar vår projektportfölj.
- Vi bygger hållbart med hög kvalitet och låg energianvändning.
- Vi fortsätter samarbetet med systerbolagen.
- Vi utvecklar eftermarknadsarbetet.

Vi är lönsamma

- Vi använder varje krona på ett klokt sätt både i driften och när vi investerar.

Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

- Vi arbetar aktivt med kompetensförsörjning.
- Vi har kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.
- Vi samarbetar med Great Place to Work och arbetar målmedvetet med utveckling av de områden som behöver förbättras.
- Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö, hälsofrågor samt mångfald och inkludering.
- Vi arbetar för att stärka arbetsgivarvarumärket

Resultaträkning Svenska Bostäder totalt (Mnkr)

	Budget 2019	Prognos 2, 2018	Budget 2018	Utfall 2017
Hysesintäkter bostäder	2 304	2 217	2 231	2 143
Hysesintäkter lokaler	642	622	617	591
Hysesintäkter bilplatser	52	40	40	40
Intäktsreduktioner	-96	-119	-119	-121
Övriga förvaltningsintäkter	144	134	101	178
Intäkter	3 046	2 895	2 870	2 831
Fastighetskötsel	-315	-319	-321	-314
Reparationer	-327	-369	-346	-378
Utrangering anläggningstillgång	-5	-2	-2	-10
Taxebundna kostnader	-436	-432	-423	-409
Administration	-499	-511	-461	-442
Driftkostnader	-1 582	-1 632	-1 552	-1 553
Driftnetto exkl markavg. och F.skatt	1 464	1 263	1 318	1 277
Markavgifter och fastighetsskatt	-231	-214	-221	-219
Driftnetto	1 233	1 049	1 097	1 058
<i>Driftnetto i % av omsättningen</i>	<i>40%</i>	<i>36%</i>	<i>38%</i>	<i>37%</i>
Fastighetsavskrivningar	-826	-683	-708	-716
Bruttoresultat	407	366	389	342
Finansiella poster	-134	-115	-109	-125
Operativt resultat	273	251	280	217
<i>Vinstmarginal</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>8%</i>
<i>Avskrivningar i % av omsättning</i>	<i>27%</i>	<i>24%</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>

Investeringar (Mnkr) och Soliditet

	Budget 2019	Prognos 2, 2018	Budget 2018	Utfall 2017
Investeringar				
Nyproduktion	1 188	1 142	1 140	1 157
Ombyggnader inkl tillval	1 017	1 457	1 300	1 338
Summa	2 205	2 599	2 440	2 495
Soliditet	47%	48%	49%	51%