



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

Sid. 1 (34)
2019-02-26

Utfallsrapport VB 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

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	19
Bolagsspecifika inriktningar	20
2. Ett klimatsmart Stockholm	20
2.1 Energianvändningen är hållbar	20
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	23
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	24
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	25
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	25
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	26
Bolagsspecifika inriktningar	27
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	27
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	27
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	27
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	27
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	28
Bolagsspecifika inriktningar	29
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	29
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	29
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	30
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	31
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	31
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	32
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	32
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	33

Sammanfattande kommentar

Året har varit händelserikt och positivt. I huvudsak har samtliga mål och uppdrag bolaget erhållit uppfyllt, om inte helt så delvis.

Inom ramen för ett Stockholm som håller samman har bolaget deltagit och utvecklat det sociala engagemanget och bidragit i trygghetsskapande åtgärder, med fokus på de områden som staden pekat ut som utvecklingsområden. Vidare har bolaget förmedlat ett stort antal försöks- och träningslägenheter, arbetat intensivt med olovliga uthyrningar i andra hand samt med att säkerställa att störningar i våra områden minskar.

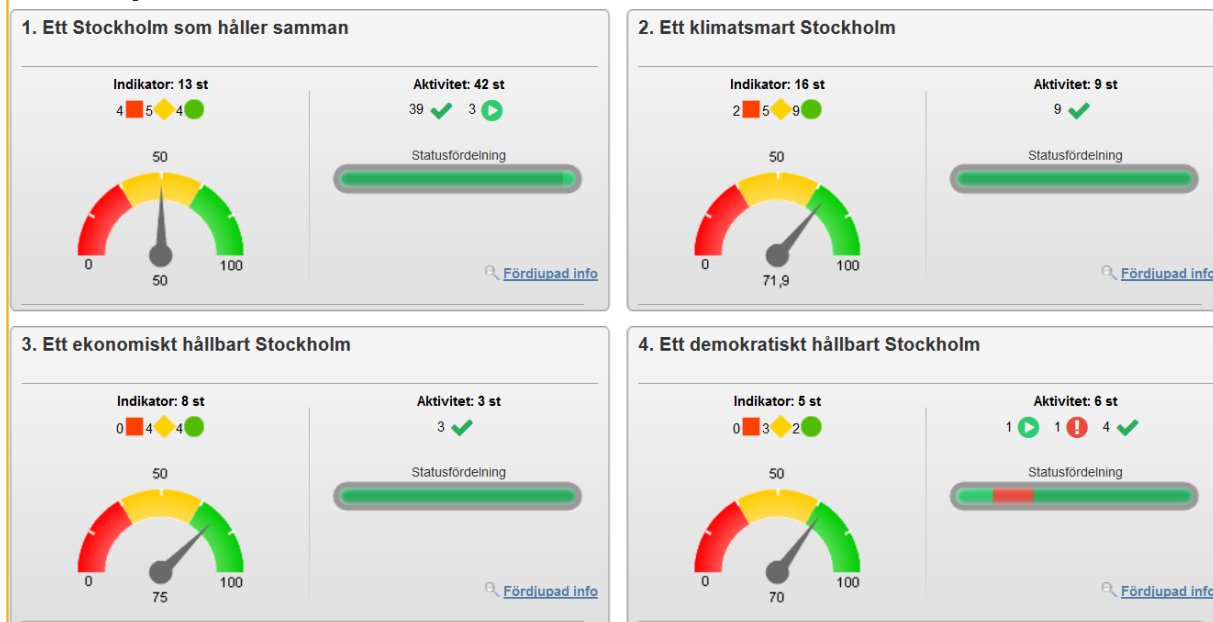
Vi har byggstartat 273 ordinarie lägenheter och färdigställt 320 modullägenheter med tillfälliga bygglov.

Inom klimatarbetet har bolagets ihållande och strukturella arbete börjat ge effekter på energinivåer, avfall och transporter, vilket bolaget kommer växla upp ytterligare under 2019, då bolaget antagit utmaningen att bli koldioxidneutrala till 2030. Det innebär att det arbete bolaget gör måste fortsatt vara effektivt och förbättras.

Bolaget arbetar vidare med de utmaningar som finns att utmärka sig som arbetsgivare och samtidigt utveckla medarbetare i snabbt föränderlig omvärld. Strukturellt utvecklar vi även tillgängliga bostadsområden, samt utvecklar möjligheterna för hyresgäster och unga att kunna påverka sin närmaste omgivning såsom gårdar och omgivningar genom ett antal gröna och hyresgästnära projekt.

För att säkra att våra byggarbetsplatser ska kännetecknas av sund konkurrens på lika villkor arbetar bolaget strukturellt och nydanade tillsammans med myndigheter och branschen för att minska fusk med skatt, identiteter och arbetsvillkor m.m. vilket förekommer på byggarbetsplatser över hela Stockholm. Modellen går under namnet *Rättvist Byggande* och består bl.a. av utökad kontroll på leverantörskedjor och fysiska byggarbetsplatskontroller.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Årsbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 361 (370) mnkr. Det av ägaren fastställda resultatkravet uppgick till 350 mnkr exklusive realisationsvinster. Inga realisationsvinster redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 2 509 (2 380) mnkr. Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 107 (2 010) mnkr. För 2018 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 1,30 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2018 och motsvarar cirka 20 mnkr på årsbasis. Tillkommande hyresintäkterna för under året inflyttad nyproduktion uppgick till cirka 48 mnkr. Lokalhyresintäkterna uppgick till 212 (203) mnkr.

Kostnaderna uppgick till 2 023 (1 876) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 232 (223) mnkr, det vill säga 9 mnkr högre än föregående år. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var år 2017 och 2018 8 respektive 9 procent lägre än den normalårskorrigerade referensnormen. Orsaker till kostnadsökningen är en höjning av fjärrvärmestaxan med 2 procent samt nytillkommande bostäders uppvärmning. Utfallet för uppvärmningskostnaderna var 18 mnkr lägre än vad som budgeterats.

Kostnaderna för el, vatten och avfall uppgick till 163 (154) mnkr. Orsaken till det högre utfallet var huvudsakligen högre kostnader för vatten. Reparationsdelen i kostnaderna vid upprustningar uppgick till 103 (132) mnkr. Detta var 22 mnkr högre än vad som budgeterats.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 77 (74) mnkr. Detta överensstämmer huvudsakligen med vad som budgeterats.

Personalkostnaderna uppgick till 320 (285) mnkr en ökning med 35 mnkr jämfört med föregående år. En större del av förändringen är en följd av bolagets ägardirektiv om utökad nyproduktionstakt vilket medfört en ökning av antalet anställda. Huvudinriktningen för bolaget är annars att antalet anställda anpassas till en kostnadseffektiv modern förvaltning men även den service- och ambitionsnivå som bland annat ägardirektiven medför.

Som ett resultat av den höga investeringstakten i främst nyproduktion ökar bolagets avskrivningar med 44 mnkr till 525 (481) mnkr.

Det finansiella nettot uppgick till -126 (-134) mnkr vilket var en minskning med 8 mnkr. Utfallet var 10 mnkr lägre än budget. De totalt sätt lägre räntekostnaden är en följd av de sjunkande räntenivåerna under året. Bolagets snittränta minskade från 1,2 procent till 0,9 procent. Belåningen ökade under året från 11 425 mnkr till 12 785 mnkr.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 2 195 (1 949) mnkr, fördelat på nyproduktion 1 188 (1 036) mnkr, ombyggnader 937 (910) mnkr, förvärv av fastigheter för 51 (1) mnkr samt inventarier 19 (2) mnkr. Bolagets budgeterade investeringsvolym uppgick till 2 465 (1 902) mnkr. Minskningen är huvudsakligen hänförlig nyproduktion där två projekt drabbats av oförutsedda problem i marken som föranlett åtgärder som försenat projekten. Ytterligare två större projekt har överklagats vilket förskjuter starten.

Försäljning av fastigheter

Fastigheter har förvärvats för 51 (1) mnkr. Några försäljningar av fastigheter har inte skett under 2018.









1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholmshem, under 2018, förmedlat 186 lägenheter vilket är något fler än målet. Dessa innefattar Bostad först, SHIS samt försöks- och träningslägenheter

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

Stockholmshem har under året startat ett nytt förvaltningsområde för att särskilt stärka och stötta samarbetet med SHIS och vår förvaltning av beståndet. Detta bidrar till att vi snabbare kan rikta särskilda insatser där behoven uppstår och hantera dem effektivt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				 Implementera riktlinjerna från Stockholms Stad gällande sociala krav i upphandlingar
				Analys Pågår. Arbetsrättsliga krav i byggtreprenader kommuniceras och följs även upp genom vår modell Rättvist byggande. Vi ställer sysselsättningsfrämjande- och arbetsrättsliga krav enligt beslutad riktlinje. Har ännu inte följt upp utfall.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	186 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.	186	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



En utvecklingsplan för Stockholms shems centrum- och torgfastigheter har tagits fram. Planens första steg, en övergripande kartläggning, har under året 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 ronderingarnas proaktiva åtgärder bidrar även till nöjdare hyresgäster.









Under året har personal utbildats 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.









För att öka känslan av trygghet i våra bostadsområden med hög upplevd otrygghet har vi i samarbete med arbetsmarkandsförvaltningen tagit in två trygghetsvärdar i Skärholmen. Det är personer som står långt ifrån arbetsmarknaden som får en chans att komma in i arbetslivet. Satsningen har varit givande enligt våra kundmätningar och vi utökar därför satsningen inför 2019 och sätter in trygghetsvärdar i fler av våra bostadsområden (Sättra, Rågsved).










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 antagen riktlinje om sociala krav i upphandling där vi ställer sysselsättningsfrämjande krav och arbetsrättsliga krav utifrån givna parametrar inom bygg, städ och markskötsel. Vi följer speciellt upp bygg inom modellen Rättvist byggande.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ I samband med större ombyggnationer ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Analys Ingår i upphandlingar i samband med större projekt. Klart.
				✓ Utred möjliga projekt passande arbetsmarknadssatsningar för att öka möjlighet att erbjuda platser.
				Analys Projekt pågår, 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 Distrikt Innerstad/Västerort: Inom FO1:s områden Rinkeby och Hässelby har vi anlitat Stadsodlingscoacher som utbildat en boende per område som sedan projektanställts på deltid (25%) som kvartersodlare. Idag finns en odlingsyta per område med minst 10 grödor där ett 10-tal hushåll per område är engagerade. Stadsodlingsprojektet fortsätter under 2019.
 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 Fortsatt utvärdering och utveckling av formerna för kompiskontrakt. Aktiviteten omformuleras för 2019.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar pga störningar	0 st	15 st	
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och				✓ Samarbeta och bidra till att i planering och vid byggande, säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till rimliga villkor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				<p>Analys</p> <p>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.</p>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				<p>▶ Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.</p>
				<p>Analys</p> <p>Svårhanterligt för oss som Fastighetsbolag att hantera självständigt. Löpande samarbete och dialog med övriga samhällsfunktioner pågår ständigt. Ex Fastighetsföreningar och LUP.</p>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				<p>✓ Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.</p>
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit med erfarenhet och kunskap i de möten som Bostadsförmedlingen bjudit in bostadsbolagen och socialförvaltningen till, i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån. Samverkansavtal finns i nuläget med ett fåtal SDN, arbete kommer fortgå från Hyresjuridiska under 2019. Under 2018 har 142 lägenheter friställts på grund av oriktiga hyresförhållanden.</p>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				<p>▶ 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.</p>
				<p>Analys</p> <p>Sydöst: Deltar sedan många år tillbaka i projekt tillsammans med Skarpnäck och Farsta SDF, Hållbara</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Hökarängen och Skarpnäckslyftet.
 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 Skarpnäckslyftet (både Skarpnäck och Bagarmossen) och Hållbara Hökarängen. Innerstad/V-ort: Deltar aktivt i LUP Hässelby/Vällingby, Spånga/Tensta. Är medlem i Fastighetsägareföreningen i Järva och i Hässelby/Vällingby.
 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 Infört som rutin i arbetet med ackvisition av byggrätter.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				 Inventera trygghetsskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
				Analys Vi har fått pengar från Boverket för trygghetsskapande projekt i Hässelby, Skärholmen, Sätra och Rågsved. En utomhuslägenhet färdigställd i Hässelby under 2018 övriga projekt påbörjas under 2019 - Trappa i Skärholmen samt lekplatser i Sätra och Rågsved.
 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 Vi har inom distriktet haft ett flertal tillfällen där vi både inåt och utåt (från distriktet) informerat och tagit in föredragshållare för fokus Skärholmen. Vi deltar även aktivt i arbetet med nya HK. För 2018 är aktiviteten avslutad. Nya mål för 2019 kommer att sättas.
		 Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
		Analys Klart
		 Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.
		Analys Presentationer har genomförts med berörd distriktspersonal. Vidare har respektive berörd kundförvaltare/områdeschef fått en mindre rapport med utvecklingsförslag för just deras centrum. Projektet har genomförts enligt plan och aktiviteten avslutas.
 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 Principavtal tecknat i december 2018. Inför 2019 ska bolaget bl.a. genomföra inventering av ett visst antal lägenheter till grund för slutlig poängjustering av lägenheterna.
 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 Inför nyuthyrningar och överlåtelse är vi noggranna med att göra en bakgrundskontroll av kommande hyresgäst samt att vi i hyresavtalet skriver vad lokalen får användas till. Uppföljning av

		hyresgästen och hur den brukar lokalen under befintligt hyresförhållande fungerar olika hos olika distrikt, här behöver vi arbeta fram ett enhetligt sätt att arbeta och att även bli duktiga lokalförvaltare. Utredning/förstudie kring behovet av Lokalförvaltare är påbörjad.		
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm		 Utreda möjligheterna att under 2018 anlägga "pop-up-parker".		
		Analys Bolaget har badkarsodlingar i Bagarmossen som är årligen återkommande samt en utomhuslägenhet i Hässelby. Utöver det har en odlingscoach upphandlats som i samarbete med bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva kvartersodlingar för att främja mötesplatser och levande stadsdelar.		
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	  Antal färdigställda lägenheter	170 300		
	Analys Målet uppnås inte med anledning av förseningar i projekt. Utöver antalet ordinarie lägenheter har 320 modulbostäder för nyanlända färdigställts under 2018.			
	  Antal påbörjade bostäder	273 st 800 st		
	Analys Avvikelsen mot målet beror på förseningar i bygglovshandläggning och detaljplaner. Bolaget har även startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler.			
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	77 79,5		
	Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt 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 planteringar och växtmaterial ligger lite lägre i en			

	branschjämförelse.	
	 77 79,5 Produktindex	
	Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt 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 planteringar och växtmaterial ligger lite lägre i en branschjämförelse.	
	 75 80 Rent och snyggt	
	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.	
	 83 84,5 Serviceindex	
	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 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
		Analys Arbete pågår löpande med att förfina, förbättra och effektivisera bolagets robusthet och beredskap i händelse av kris eller extraordinära händelser. Under året har en Krisövning planerats och genomförts. Bolagets krisplan har uppdaterats med hanteringsplan inför införande av GDPR och RSA har i berörda delar

		lagts in och om i ILS-verktyget. Nya former av samverkan med systerbolag och andra aktörer har diskuterats och fortsatt arbete är planerat.
		 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen
		<p>Analys</p> Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Detaljplanearbetet har pågått under året och samråd skedde under T3.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Stockholmskem har under 2018 blivit beviljade medel från Boverket för att genomföra trygghetökande satsningar i Skärholmen i samarbete med stadsdelsförvaltningen och hyresgästföreningen samt andra aktörer i området.

Vi har även genomfört olika stadsodlingsprojekt i Rinkeby med både äldre och yngre personer för att öka sammanhållningen, skapa integration och trygghet i området. Målet var att få ut fler människor i rörelse ute på gårdarna. Projektet har letts av odlingscoacher och varit positivt mottagen. Det är idag många fler vuxna som sitter på gården och fler umgängesytor har skapats där olika generationer kan umgås och kommunicera med varandra.

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









Under 2018 har 273 bostäder påbörjats. Som bolaget angav i samband med tertial två så var målet om 800 lägenheter svårt att nå då två större projekt om ca 200 lägenheter har försenats och beräknas startas under 2019.













Under 2018 färdigställdes totalt 490 bostäder varav 320 är modulbostäder för nyanlända. Antalet ordinarie bostäder uppgick till 170 vilket underskrider målet om 300. Målet uppnås ej på grund av förseningar i byggprojekt.










Stockholmskem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet 2019. Bolaget vidareutvecklar markackvisitionsarbetet och arbetar med att uppdatera den interna ackvisitionsstrategin. En rutin har utvecklats som lett till samarbete med Familjebostäder och Svenska bostäder som syftar till att stärka bolagens ackvisitionsarbete.



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.










Till och med årsskiftet har 220 tillfälliga modulbostäder för nyanlända påbörjats.

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 Infört som rutin i arbetet med ackquisition av tillfälliga och permanenta bostäder.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
				Analys Infört som rutin i arbetet med ackquisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				 Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.
				Analys Infört som rutin i arbetet med ackquisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet med Stockholmshusen har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvira och produktionsstarta nya bostadsprojekt. För närvarande har vi 10 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till Q1 2019

 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar		 Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning		 Bidra till samarbete med Bostadsförmedlingen i arbete med klassificering av bostäder utifrån tillgänglighetsperspektiv. Analys VD och VD-stab Stockholms hem bistår Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsinformation kopplat till bolagets bostäder, enl. ök. mellan systerbolagen och Bostadsförmedlingen. Boende och Lokaler Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av behövande sökande till lämpliga bostäder. Inväntar besked från Bostadsförmedlingen.  Implementera Stockholmshems projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet. Analys Klart
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	  Resultat efter finansnetto(mnkr) 361 350	
 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 med Stockholmshusen har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera och produktionsstarta nya bostadsprojekt. För närvarande har vi 10 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till Q1 2019
 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 Infört som rutin i arbetet med ackquisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.
 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 Infört som rutin i arbetet med ackquisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal 273 st 800 st påbörjade bostäder	
	Analys Avvikelsen mot målet beror på förseningar i bygglovshandläggning och detaljplaner. Bolaget har även startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler.	
		 Vidareutveckla markackvisionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.
		Analys En rutin har utvecklats som lett till samarbete med FB och SB som syftar till att stärka alla bolags ackvisionsarbete. Fortlöper kontinuerligt.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament		 Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
		Analys Utvärderingen visar att bytesväggen fyllde sin funktion. Upplevelsen är att hyresgästerna uppskattade möjligheten till byte på detta

		<p>sätt.</p> <p>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 projektlokal med lappsystem men att en centralt ordnad funktion, inte är hanterbar med den nya lagstiftningen (GDPR).</p>
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder		<p>✔ Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, 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 10 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till Q1 2019</p>
		<p>▶ Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.</p>
		<p>Analys</p> <p>Projektet är under produktion och färdigställs till 2019-06-30. Uppföljning sker under 2:a halvåret 2019.</p>
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper		<p>✔ Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.</p>
		<p>Analys</p> <p>Infört som rutin i arbetet med ackquisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.</p>

	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	100	
	Analys De 100 lägenheter som efterfrågas, tolkas som 100 nya lägenheter årligen för permanent förhyrning 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 och har under året startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler. Bolaget har även renoverat 36 st lägenheter i befintliga moduler som placerats i Sättra. 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	170	300	
	Analys Målet uppnås inte med anledning av förseningar i projekt. Utöver antalet ordinarie lägenheter har 320 modulbostäder för nyanlända färdigställts under 2018.			
	  Antal påbörjade bostäder	273 st	800 st	
	Analys Avvikelsen mot målet beror på förseningar i bygglovshandläggning och detaljplaner. Bolaget har även startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	273	800	
	Analys Avvikelsen mot målet beror på förseningar i bygglovshandläggning och detaljplaner. Bolaget har även startat 220 lägenheter i tillfälliga moduler.			
				 Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar
				Analys Genomfört



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

Vi sponsrar ett antal idrottsaktiviteter för barn och unga i socialt utsatta områden. I Hässelby sponsrar vi ett fotbollslag (Samba FC Feminina) för enbart tjejer och inför nästa år kommer vi att rikta vår sponsring ännu mer mot kultur och aktiviteter för unga tjejer i ytterstaden.





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 Vi har svarat på frågor gällande inventering från idrottsförvaltningen gällande lokaler som kan fungera för viss idrottsverksamhet.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Vi fortsätter arbetet med etableringen av vårt nya huvudkontor i Skärholmen. I samband med detta har vi även deltagit och bidragit till flertalet kulturaktiviteter som stadsdelen i Skärholmen har anordnat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt kontor i Skärholmen.
				Analys Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Detaljplanearbetet har pågått under året och samråd skedde 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	  Antal tillgänglighetsprojekt	32,98 %	40 %	
				 Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				tillgänglighetsperspektiv. Analys Under året har Stockholmshem haft en tävling för att kora bästa ny- eller ombyggnadsprojekt ur tillgänglighetsperspektiv. Juryn bestod av personer på Stockholmshem och en tillgänglighetsexpert från Funka. Ombyggnationen i Valla torg kammade hem priset. Juryn var enig i att utse Valla torg till det ny- och ombyggnadsprojekt som bäst arbetat med tillgänglighet. Motiveringen lyder: "I projektet Valla torg finns ett tydligt helikopterperspektiv på tillgänglighet som genomsyrar både inne- och utemiljö. Tillgängligheten för personer med kognitiva nedsättningar, synnedsättningar och rörelsehinder har tagits i beaktande i såväl trapphus, tvättstuga, entré som gårdsutformning."



Bolagsspecifika inriktningar









2. Ett klimatsmart Stockholm







2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem 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, men fortfarande består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder, vilket fortfarande ger en förbrukning högre än målet.








Under 2018 har Bolaget fattat en rad beslut för att öka tempot i arbetet med att installera och producera solenergi. Effekten av detta kommer år 2019 eller 2020.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett	 Andel större	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			
	  Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	56,2 kWh/kvm	55 kWh/kvm	
	Analys Projekten som ingår i den siffran är: <ul style="list-style-type: none"> • Backåkra • Rosenlundsparken (parkhuset) • Rosenlundsparken (kvartershuset) • Syllen • Vågdaalen • Linaberg • Sämjan avvikelser beror på projektet Sämjan som projekterades 2012 och exkl. Sämjan blir energianv. 54,7 kWh/m ² , år			
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvänningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar av ny- och ombyggnadsprojekt.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	
	 Köpt energi (GWh)	334,3 GWh	304 GWh	
	Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan och förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering fortsätter. 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 nås inte årsmålet.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	164,9 kWh/m ²	160 kWh/m ²	 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering (ILS 2017)
	Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan och förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering fortsätter. 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 nås inte årsmålet.			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)	147,5 kWh/m ²	148,64 kWh/m ²	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	286 MWh	400 MWh	
	Analys Beräkningar gjordes på ett för högt målvärde sett mot verklig effekt i anläggningarna samt försenade installationer försämrar utfallet.			

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 Stockholmshems hållbarhetsarbete innefattar. Med det som utgångspunkt kan det identifieras ett eventuellt behov av delstrategier.
				Analys Hållbarhetsstrategi är antagen. Eventuella 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 kontra på gårdar samt utförande.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler				 Ta fram arbetssätt för att möta efterfrågan på rätt produkter och tjänster, t.ex cykel- och bilpooler.
				Analys Pilotprojekt och dialog med hyresgästföreningen pågår. Riktlinjer för mobilitet är under framtagande. Aktiviteten har omformats till att i första hand arbeta för att ta fram principer för hur Stockholmshem ska arbeta med mobilitet. Arbetet påbörjades i 2018 men kommer fortsätta in i 2019. En del av det arbetet kommer att vara att se till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				möjligheter för nya affärsmodeller/samarbeten för att kunna implementera den strategiska inriktningen.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	72,2 %	85 %	
	Analys För gasfordon så har inte tankning kunnat ske i tillräcklig omfattning på grund av tidsåtgång i samband med tankning i förhållande till löpande verksamhet.			



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, vilket fortfarande pågår. Projektet genomförs inom ramen för EU-projektet Grön BoStad och fokuserar på att hitta lösningar kring lokal dagvattenhantering samt hantering av mat- och parkavfall. Bolaget har inlett sökandet av små- eller medelstora företag som vill testa och/eller visa upp sina lösningar.




Bolaget har utvecklat projekteringsanvisningarna till att inkludera gestaltning av utemiljöer. Underlaget kommer vara vägledande för stora delar av verksamheten.

Sårbarhetsanalyser avseende klimatförändringar har färdigställts, och inarbetas inför 2019 i bolagets projektutvecklingsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				✓ Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Sårbarhetsanalys avseende klimatförändringar genomförd under 2018, slutredovisas Q1 2019.
 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 fortsätter under 2019 i Hässelby och Rinkeby. I Solberga kommer vi jobba extra med odlingsaktiviteter även under 2019, inom ramen för projektet Gröna Solberga. Även i fokus

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Skärholmen kommer aktiviteter startas under 2019 i samarbete med Stadsdelsförvaltning och andra aktörer. Denna aktivitet för 2018 stängs och en ny kommer att upprättas för 2019.
 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 Rutiner är införda i Program för Arkitekter resp. projekteringsanvisningarna.
	  Andel nyproducerade byggnader 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	  Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 495 st	8 000 st	

2.5 Stockholms miljö är giftfri

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

Samtidigt har bolaget ett etablerat sätt att fortsätta förbättra de krav som ställs mot entreprenörer för att säkra att bra materialval används både för miljön och är kvalitativt gångbara. Under 2019 säkras bolaget ytterligare genom förbättrad styrning att de krav som ställs på entreprenörer likväl som på vår egen verksamhet uppfylls.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av	100 %	100 %	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %	100 %	


2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholms hem har ett löpande förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågor. Det pågår ett ständigt arbete att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Färre än 0,5 % av Bolagets bostäder har radonvärden över 200 Bq/m³ luft.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,77 %	1,08 %	
	Analys OBS: Motivera i text även om vi av kostnadsskäl inte certifierat några byggnader, kan vara strategiskt viktigt att framföra även detta.			
	 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	82,82 %	95 %	
	Analys Arbetet med radonåtgärder pågår fortlöpande.			
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	

	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 Bq/m3 luft	99,52 %	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.

Se 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 Bolaget har varit i kontakt med Business Stockholm, i nuläget finns inga möjliga samarbetsytor.

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 arbetssökande 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


















Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder i samarbete med Yrkesakademin och arbetsförmedlingen tagit fram en fastighetsutbildning, där bolagen bistår med kompetens och praktikplatser.

Vi har även tagit emot 20 personer som står långt ifrån arbetsmarknaden som har stött oss i arbete som miljövärdar och trygghetsvärdar. Detta arbete ser vi över för att se hur det kan förbättras under 2019.

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	20	6	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 ♀ Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	15 st	10 st	✓ Implementera nya rutiner/arbetsätt rörande mottagning av praktikanter.
				Analys Riktlinjer som beskriver arbetsätt för mottagande av praktikanter är framtagna och beslutade.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	9 %	8,7 %	
				Analys Det kostnadsförda underhållet är lägre än budgeterat medan de administrativa kostnaderna är relativt konstanta. Andelen har därför ökat.
				✓ Fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom verksamheten.
				Analys Genomförs i form av en större justering av målstyrning på bolagsnivå.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-10,95 %	2 465 mnkr	
	Analys Målet nås ej då några nyproduktionsprojekt skjutits framåt i tiden.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	361	350	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning	2,3	2,4 %	
	Analys Fastigheternas marknadsvärde har ökat något mer än beräknat samtidigt som driften belastas av några poster av engångskaraktär.			
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	361	350	
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				
	  Driftkostnad/kvm	612	570	
	Analys Några poster av engångskaraktär har ökat driftkostnaderna.			
	  Driftnetto/kvm	595	585	



Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

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









I nyproduktion och förvaltning arbetar bolaget med att säkra att även barn- och jämställdhetsperspektiv tillämpas. Bolaget fortsätter arbetet mot segregation samt för jämställdhet i befintliga och nya bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Säkerställ att Stockholmshems 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 Stockholmshem stort fokus på chefs- och medarbetarutveckling kring samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje.

För att ge medarbetare möjlighet att utöva motion eller annan friskvård och samtidigt bidra till ökat hälsomedvetande och därmed en bättre livsstil, har bolaget 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	4 %	4 %	
	 ♀  Sjukfrånvaro dag 1-14	2,1 %	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 t ex förkylning.

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 har i samband med gårdsupprustning som test tagit in barns synpunkter på det behov som finns för att förbättra gårdsmiljön. Vidare har i vissa sammanhang justeringar gjorts i ex projekteringsanvisningar som medför att barn lättar får tillträde till miljöer där det ska vara naturligt. Som ex ha längre stänger på portar som även barnen når upp till.



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

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

Bolaget står fortsatt positivt till och accepterar förfrågningar från Bostadsförmedlingen om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer, och hittills har bolaget inte nekat något enskilt fall.

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

Bolaget har även 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bl.a. Alla kvinnors hus, har en dialog med de övriga bolagen men har valt att genomföra utbildningsinsatserna 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.





Bolaget är en fortsatt aktiv part i bostadsbolagens funktionshinderråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	  Antal tillgänglighetsprojekt	32,98 %	40 %	

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

”Vi vet inte bäst” har vi börjat säga på sistone. Därför är vi noga med att alltid bjuda in våra hyresgäster till en öppen boendedialog i alla våra stadsutvecklingsprojekt. De boende får möjlighet att vara med och tycka till om de satsningar som vi vill genomför i deras närområden och vi får möjlighet att möta dem på deras villkor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				 Utifrån målsättningen i stadens program Kultur i ögonhöjd testa en nyframtagen process för att öka barns inflytande vid byggnation av gårdar.
				Analys Processen är framtagen och utvärderad. Implementeringen av processen fortskrider under 2019, bl.a. i ett nytt gårdsupprustningsprojekt i Rinkeby.

 <p>Garanterat hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</p>		 Översyn och möjlig justering av framtagna processer avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt.
		Analys Processen beslutad och implementerad
 <p>Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena</p>		 Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.
		Analys Bolaget har varit i kontakt med Business Stockholm, i nuläget finns inga möjliga samarbetsytor.



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 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. Stockholms hem 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 %	100 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Vi följer antagen riktlinje om sociala krav i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				upphandling där vi ställer sysselsättningsfrämjande krav och arbetsrättsliga krav utifrån givna parametrar inom bygg, städ och markskötsel. Vi följer speciellt upp bygg inom modellen Rättvist byggande.