



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

Sid. 1 (37)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling	5
1. Ett Stockholm som håller samman.....	6
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	21
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	21
Bolagsspecifika inriktningar	22
2. Ett klimatsmart Stockholm	22
2.1 Energianvändningen är hållbar	22
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	25
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	26
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	27
2.5 Stockholms miljö är giftfri	27
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	28
Bolagsspecifika inriktningar	29
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	29
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	29
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	29
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	29
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	30
Bolagsspecifika inriktningar	32
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	32
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	32
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	33
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	34
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	34
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	35
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	36

Bolagsspecifika inriktningar 37

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt T3 Familjebostäder

Bilaga 2: Personalredovisningsblankett-2018 SSAB Familjebostäder

Sammanfattande kommentar

Under 2018 har Familjebostäder arbetat i enlighet med fastställd verksamhetsplan med god måluppfyllelse och ett ekonomiskt resultat som överstiger budget.

Antalet färdigställda lägenheter följer plan och bolaget har under året bidragit med 276 nya lägenheter. Antalet påbörjade lägenheter når dock inte budget bl a till följd av överklagat marklov, försening i fastighetsbildning samt initialt för hög offererad prisnivå på entreprenader. Ombyggnationen av det nya polishuset i Rinkeby har pågått under hela året med ett planerat färdigställande som blivit framflyttad till mars 2020 till följd av oförutsedda grundläggningsförhållanden.

Arbetet med att ta fram en modell för Stockholmshyra har pågått under hela året och i december tecknades en principöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Inom ramen för detta arbete har även en inventering av bolagets fastigheter genomförts under tiden maj-juni utifrån den modell som tagits fram tillsammans med Hyresgästföreningen.

Trygghet och säkerhet har haft ett stort fokus i bolagets verksamhet under året. Utvecklingsarbetet under temat "Bygg ditt Fagersjö" har fortsatt under 2018 att i samarbete med Farsta stadsdelsförvaltning genomföra ett antal åtgärder som framkom i samband med workshops 2017. I Rinkeby har arbetet fortsatt med riktade insatser avseende ökat skalskydd på fastigheter, installation av trygghetskameror i garage, utökade samarbeten med bl a polisen och ett aktivt systematiskt brandskyddsarbete. Bolaget har också påbörjat en ny omgång trygghetsbesiktningar av samtliga fastigheter i samarbete med fastighetsägarföreningen i Järva och Rågsved med målet att förbereda dessa fastigheter för trygghetscertifiering. I Rågsved har en trygghetsdag genomförts för Rågsvedsborna med brand och krisberedskap som fokusområden.

Arbete har även skett inom ramen för bolagets centrumutveckling. En affärsplan för utveckling av Gubbängens centrum har tagits fram utifrån underlag från workshops med boende och näringsidkare i området med målsättningen är att skapa ett attraktivt, tryggt centrum med höjd kundnöjdhet. Rinkebystråket har inte infriat förväntningarna avseende bland annat omsättning och besöksunderlag. Med anledning av det har utredning och analys initierats under hösten 2018, vilket ska resultera i en handlingsplan på kort och lång sikt. Det arbetet förväntas klart under första halvåret 2019.

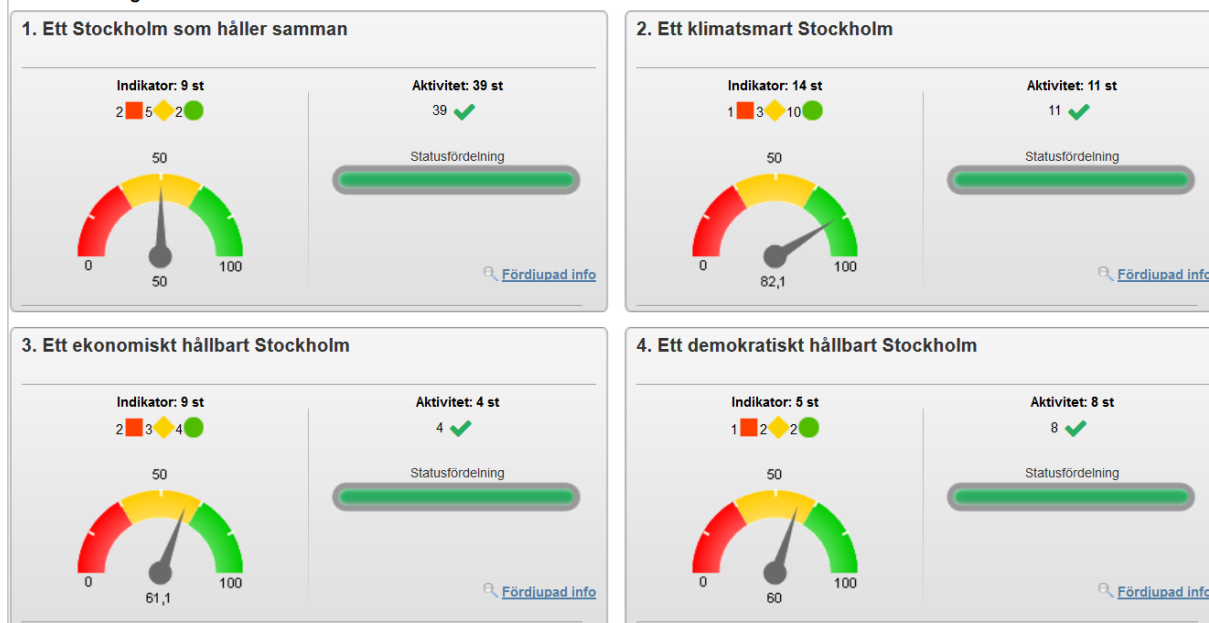
I samband med miljörevision i april upgraderades miljöledningssystemet till ISO14001/2015 vilket innebär ett ökat fokus på miljöarbete och en ny certifiering har erhållits under året.

Totalt har 135 personer erbjudits sommarjobb, stockholmsjobb eller någon form av praktik på Familjebostäder under året. Inom bolaget har en flerårig satsning på ledarutveckling påbörjats under 2018 för att möta de utmaningar som Familjebostäder och branschen står inför.

Tillväxten i bolaget är hög med nästan 1 000 nya lägenheter i produktion. Tillsammans med höga förväntningar från kunder och omvärld ställer detta krav på verksamhetsutveckling för att möta tillväxten och upprätthålla vårt kunderbjudande. Ett flertal utvecklingsprojekt med fokus på processutveckling och digitalisering pågår där implementeringen av det nya fastighetsystemet Fast2 är av stor betydelse för bolagets utveckling. Fast2 kommer att skapa förutsättningar och ge oss förmåga att ta ett stort kliv vad gäller effektivisering och ökad digital kommunikation. Under året har även programmet Smarta boendemiljöer pågått med försöksverksamhet avseende bl a digitala lös. Pågående utvecklingsprojekt tillsammans med övriga initiativ i enlighet med bolagets affärsplan kommer att skapa bra förutsättningar för framtiden med en effektiv och modern verksamhet och service till nuvarande och framtida hyresgäster.

För att möta upp de utmaningar som bolaget står inför har också förändringar gjorts i organisationen. Inom fastighetsavdelningen har ansvaret för vissa frågor justerats. En avdelning för affärsutveckling har skapats för att tydliggöra fokus på utveckling och stöd till affärsområdena utöver att säkerställa sedvanliga stabsfunktioner. IT-enheten heter numera enheten för digital utveckling för att bättre spegla företagets ambition för dessa frågor.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolaget redovisar ett resultat före skatt på 309 mnkr, vilket överstiger budgeterat resultat för 2018. Jämfört med föregående år är resultatet 24 mnkr lägre främst till följd av högre kostnader för värme, snöröjning, underhåll samt avskrivningar. Årets resultat påverkas även av kostnader hänförliga till införandet av nytt fastighetssystem samt systematiserad hyressättning som är högre än föregående år.

Nettoomsättningen ökar med 55 mnkr jämfört med 2017, vilket främst hänför sig till den årliga hyresutveckling samt tillkommande färdigställda lägenheter. Bolaget har under året flyttat in nya hyresgäster i 376 lägenheter i projekten Kabelverket 9 i Älvsjö, Giggen i Tallkrogen, i den ombyggda fastigheten Limkakan 4 i Gubbängen samt påbörjat inflytt i Promenadskon i Älvsjö. Hyresutvecklingen för bostäder är något bättre än budget.

Bolagets driftskostnader har under 2018 påverkats av den kalla och snörika inledningen på året med höga kostnader för värme och snöröjning. Jämfört med samma period föregående år är upparbetade fastighetskostnader 64 mnkr högre. I utfallet ingår även högre upparbetat planerat underhåll samt kostnader för införandet av det nya fastighetssystemet Fast2. Jämfört med budget är fastighetskostnader 20 mnkr högre främst till följd av högre kostnader för värme och snöröjning samt planerat underhåll.

Centrala administrativa kostnader är något lägre än budget men högre än föregående år. I utfallet ingår kostnader för verksamhetsutveckling kopplat till bolagets tillväxt och långsiktiga ägaruppdrag främst hänförligt till systematiserad hyressättning och ledarskapsutveckling. I kostnaden ingår även förgävesprojektering om drygt 7 mnkr avseende projekten Vedstapeln 79 lägenheter, Brevbäraren 230 lägenheter och del av Fruängsgården 77 lägenheter där förutsättningar för nyproduktion av flerbostadshus har ändrats.

Avskrivningarna uppgår till 402 mnkr vilket är högre än föregående år till följd av helårseffekt av föregående års färdigställda lägenheter tillsammans med årets färdigställda lägenheter men lägre än budget.

Räntekostnaderna uppgår till 57 mnkr vilket är drygt 11 mnkr lägre än budget till följd av en lägre investeringsvolym än budgeterat. Räntekostnaderna är även något lägre än föregående år.

Sammanfattningsvis redovisar bolaget ett bra resultat där nya lägenheter färdigställs enligt plan och bidrar positivt till bolagets driftsnetto. Den kalla och snörika vintern har dock haft en stor negativ påverkan på bolagets driftsnetto tillsammans med en högre kostnad för planerat underhåll samt fastighetsadministration framför allt hänförligt till byte av fastighetssystem. Bolagets driftsnetto minskar därför jämfört med tidigare år och budget.

Bolaget har fortsatt mycket svårt att nå nyproduktionsmålet. Samtliga processer inför byggstart tar längre tid än beräknat där framför allt överklagade bygglov, marklov och detaljplaner gör att flertalet projekt förskjuts i tiden.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt mycket god med en hög soliditet och låg belåningsgrad. Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde som finansierar allt underhåll och investeringar i befintliga fastigheter.

Fastighetsvärdena fortsätter att stiga till följd av något högre hyror och något lägre direktavkastningskrav och tillsammans med investeringar i nyproduktion uppgår marknadsvärdet för bolagets samlade fastighetsbestånd till 38,9 miljarder kronor vilket är en ökning jämfört med föregående år på 3,4 miljarder.

Stora projekt och investeringar

Periodens investeringar uppgår till 1 515 mnkr. Investeringarna är framförallt hänförliga till nyproduktionsprojekt, 945 mnkr, och ombyggnadsprojekt, 484 mnkr. Långsiktigt planerade underhållsinvesteringar tillsammans med investeringar i inventarier uppgår till 86 mnkr.

Antalet påbörjade lägenheter uppgår till 252 lägenheter vilket är lägre än budget om 740 lägenheter. Anledningen till förskjutningen av byggstartar är bland annat förseningar i tid för fastighetsbildning i nybyggnadsprojektet Gisslaren (fd Ormlången), överklagat marklov i projekt Banken/Växel samt överklagade Stockholmshusprojekt Dalarö och Väddö.


Inga förvärv eller försäljningar har gjorts under året.








Markanvisningar har erhållits motsvarande 230 lägenheter. Bolaget bedömer att nyproduktionsportföljen skulle behöva fyllas på årligen med ca 1 000 lägenheter per år för att uppnå målen om antalet påbörjade bostäder.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolaget samarbetar aktivt med Bostadsförmedlingen för att erbjuda lägenheter utifrån de behov stadsdelarna har. Samtliga förfrågningar hanteras och möjligheten att tillgodose behovet utreds utifrån tillgängliga lägenheter i bolagets fastighetsbestånd. Under året har totalt 115 lägenheter förmedlats fördelat på Bostad först, SHIS och försöks- och träningslägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda				✓ Respektive upphandlare ställer krav

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sys­sel­set­nings­främ­jan­de krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				på sys­sel­set­nings­främ­jan­de åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
				Analys Tillämpliga krav på sys­sel­set­nings­främ­jan­de åtgärder har under året ställts i aktuella upphandlingar avseende markskötsel, städ och avfallshandling.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	  Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	115	132 st	
	Analys Utfall 2018: 115 lgh. Fördelat på 8 st Bostad Först, 9 SHIS, 98 FoT. Målet var 8 st Bostad Först, 27 SHIS, 97 FoT Målet uppnåddes inte för SHIS (barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden) då SHIS inte efterfrågat fler lägenheter.			
 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 för ändamålet
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				förtursutredningar och vi ställer oss positiva till inkomna förtursärenden

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Trygga, säkra och levande bostadsområden med hög trivsel och nöjda hyresgäster har ett stort fokus i Familjebostäders verksamhet. Under 2018 har mycket arbete gjorts i Rinkeby där byggnationen av det nya polishuset pågår tillsammans med ett utökat samarbete med polisen samt att bolaget genomfört trygghetsbesiktningar. Målsättningen är att på sikt trygghetscertifiera bolagets fastigheter och planering pågår för att ta arbetet vidare till Rågsved och Farsta-Fagersjö. Även i Farsta har Familjebostäder inlett samarbete med stadsdelen och polisen kring trygghetsfrågor och påbörjat samarbete kring medborgarvårdar.

En viktig trygghetsskapande insats är att utveckla arbetet och metoderna mot oriktiga hyresförhållanden. För att nå goda resultat i denna del är en god samverkan med berörda förvaltningar och myndigheter avgörande.

I september genomfördes en trygghetsdag i Rågsved tillsammans med övriga fastighetsägare med fokus på brand och krishantering. Utöver fastighetsbolagen deltog även stadsdelen, polis, brandkår och civilförsvaret. Ett av syftena var att unga ska få lära känna personerna bakom uniformen och bekanta sig med både polis- och brandbil.

Under hösten har bolaget erbjudit utbildning inom brandsäkerhet och konflikt hantering för samtliga anställda. Totalt har ca 100 medarbetare utbildats under hösten. Ledningsgruppen har även haft en krisutbildning med en planerad krisövning.

Under året har även det brandförebyggande arbetet utvecklats genom riktade kommunikationsinsatser till hyresgäster, seminarier och förberett utrustning av samtliga hushåll med brandskyddsutrustning för ökad säkerhet.




Familjebostäder har under året även arbetet med centrumutveckling där en affärsplan för utveckling av Gubbängens Centrum nu är framtagen utifrån en workshop med boende och näringsidkare genomfördes i maj. Målet är att kunna skapa ett attraktivt och tryggt centrum som resulterar i högre kundnöjdhet.




Rinkebystråket har dock inte infriat förväntningarna avseende bland annat omsättning och besöksunderlag. Med anledning av det har utredning och analys initierats under hösten 2018, vilket ska resultera i en handlingsplan på kort och lång sikt. Det arbetet förväntas klart under första halvåret 2019.



En viktig del i trygga och levande stadsdelar är utemiljön och under 2018 har bolaget beviljats bidrag från Boverket för större satsningar i Tensta/Rinkeby och Rågsved som kommer färdigställas 2019.







Utifrån de önskemål som framfördes i dialogen "Bygg ditt Fagersjö" från 2017 har bolaget under årets genomfört vissa upprustningar bl a förbättrad belysning i anslutning till Fagersjö's möteslokal och inköp av utemöbler. I Fagersjö har ungdomsgrupper även arbetat i olika trygghet och trivselskapande aktiviteter bla utsmyckning och målning.




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				 Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.
				Analys Aktiviteter genomförs löpande inom ramen för CSR-strategin. Strategin omfattar exempelvis att vi fokuserar insatserna på bolagets tyngdpunktsområden, 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 En rad genomförda aktiviteter enligt planering och samarbetsavtal.
 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 systembolagen utreda och utvärdera.
				Analys Vi öronmärker lägenheter som är lämpliga för kompiskontrakt när de översänds till Bostadsförmedlingen. Avtal tecknade på 10 lgh till ungdomar och 9 lgh 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.
				Analys Under året har samarbetet med socialtjänsten utvecklats, bland annat genom regelbundna månadsmöten med



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 och kommer att fortsätta under 2019 med målet att hitta och säkra ett fungerade arbetsätt avseende det vräkningsförebyggande arbetet i samverkan mellan fastighetsbolag och stadsdelarna.</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>✓ Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.</p>
				<p>Analys</p> <p>Företagsledningen är utbildad och har fått ta del av uppdaterad krisplan. En krisövning är planerad till februari 2019 och därefter utförs nya aktiviteter efter behov.</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>✓ Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice där det är lämpligt och finns marknadsmässiga förutsättningar.</p> <p>Analys</p> <p>Dialog förs alltid med stadsdelsförvaltningen i alla nyproduktionsprojekt. Under året har 1 LSS-boende färdigställt. Ett antal förskolor och LSS-boenden är i produktion.</p>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				<p>✓ Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit i utbildningar, samverkan etc och har god dialog med olika aktörer för att hantera frågan.</p>
<p> I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden</p>				<p>✓ Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.</p>
				<p>Analys</p> <p>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. Bolaget har i november deltagit och bidragit med vår erfarenhet och kunskap i möte med bostadsförmedlingen, systerbolagen och socialförvaltningen i syfte att samverka om oriktiga hyresförhållanden och höja kunskapsnivån. 66 lägenheter friställdes år 2018 genom att avhysa olaga andrahandsuthyrningar.</p>
<p> Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen</p>				<p>✓ Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby, Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.</p>
				<p>Analys</p> <p>Familjebostäder deltar aktivt i de lokala utvecklingsarbetet som bedrivs av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stadsdelsförvaltningarna i Rinkeby, Rågsved och i Farsta - Fagersjö. Deltagandet har hög prioritet.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd
				Analys 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.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.
				Analys Vi arbetar aktivt med uthyrning för att skapa nya arbetsplatser. Utvecklingsplanerna inkluderar arbeten med trygghet. Förstudie för Gubbängens centrum är framtagna och upphandling av centrum utvecklare klar, affärsplanen med förslag på aktiviteter tas fram under 2019. Rapport avseende Rinkebystråket pågår och en delrapport kommer att presenteras i början av 2019.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i				 Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>yterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar</p>				<p>åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.</p>
				<p>Analys Stora satsningar på trygghet och säkerhet i samråd med andra aktörer vilket resulterat i ny effektivare organisation under 2019 med kraftsamling internt genom olika kompetenser där säkerhet kompletteras med bosociala frågor som skapar trygghet i våra områden med fokus på yterstaden.</p>
<p> Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer</p>				<p>✓ 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.</p>
				<p>Analys Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar, av sekretess ser inte bolaget anledningen till förturen. Vi ställer oss positiva till förtursärenden</p>
<p> Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen</p>				<p>✓ Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.</p>
				<p>Analys Slutrapport för "Bygg ditt Fagersjö" är sammanställd med förslag som framkom i boendedialogen. Flera av dessa förslag genomförs under 2018.</p>
<p> Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i</p>				<p>✓ Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>yttre staden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer</p>				<p>och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en utvecklingsplan för centrumanläggningarna.</p>
				<p>Analys Strategi för utvecklings- och affärsplan framtagna för Gubbängens centrum och en konsult är upphandlad för att driva arbetet vidare. En förnyad affärsplan för Rinkebystråket är påbörjad och avses färdigställas under första halvåret 2019. För Årsta finns ett sedan tidigare framtagna vårdprogram som löpande följs upp.</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 En principöverenskommelse är tecknad mellan de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen.</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 kravavseende 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. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med te x Stockholm Konst.</p>
				<p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Flera projekt har ägt rum, bland annat i samarbete med Stockholm konst inom projekt Banken/Växeln i Hägersten, Drevikshöjden i Farsta och Giggen i Tallkrogen. 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. I Fagersjö har ungdomar engagerats 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 Markanvisning erhållen samt inriktningsbeslut taget för nyproduktion på Stora Essingen. Produktion pågår i Hagastaden (Algoritmen). Båda är stadsdelar där allmännyttan och hyresrätter har låg representation.</p>
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,8	79,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Resultatet oförändrat jmf 2017 och målet ej uppnått. Resursförstärkning och långsiktig handlingsplan inarbetad i budget och VP 2019.			
	 Produktindex	76,6	79,5	
	Analys Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Rent och snyggt	71,1	75,5	
	Analys Aktiviteter har lagts in i verksamhetsplan 2019 i syfte att förbättra resultatet.			
	 Serviceindex	81	84,5	
	Analys Bolaget når en måluppfyllelse på 96%. Aktiviteter har lagts 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, Tensta, 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 genomförts 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

Under 2018 har 252 lägenheter byggstartats. I projektet Filmcementet byggs 37 lägenheter på gångavstånd från Högdalens centrum med planerad inflyttning hösten 2019. I december påbörjades även byggnationen av 215 studentlägenheter i projekt Drevikshöjden nära Farsta centrum. Familjebostäders mål att byggstarta 740 lägenheter under 2018 nås inte främst till följd av försenade fastighetsbildningar, överklagade marklov och detaljplaner samt ej beviljade bygglov. Projekt har även fått senareläggas på grund av initialt för höga produktionskostnader vilket fortsatt är en utmaning utifrån uppdraget att bygga nya hyresrätter till en rimlig hyra. Den avmattning som syns på bostadsrättsmarknaden under hösten har ännu inte påverkat prisutvecklingen på produktionskostnaderna som under året har fortsatt att öka.









Produktion av Stockholmshus pågår inom projekt Sätherhöjden i Rågsved och bolaget fortsätter aktivt att jobba med utveckling av Stockholmshusen för ett kostnadseffektivt byggande. Fler projekt kommer att påbörjas under 2019.




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.











Under hösten har förutsättningarna förändrats för tre av bolagets planerade nyproduktionsprojekt som därmed inte kan fortlöpa som planerat. Det gäller Vedstapeln med 79 lägenheter och Brevbäraren med 230 lägenheter i Svedmyra samt del av Fruängsgården med 77 lägenheter i Fruängen. Bolaget redovisar i detta läge dessa projekt som förgävesprojekteringar.




Markanvisningar under 2018 har erhållits motsvarande 230 lägenheter i projekt Mårbackagatan 100 lägenheter och vid Filipstadsbacken 130 lägenheter.

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 motsvarande 30 lgh är byggstartat inom projekt Banken i Hägerstenåsen
 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. Studentbostäder (drygt 200 lgh) påbörjades 2018 inom projekt Drevikshöjden i Farsta.
 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				 En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				mark säkrad för Stockholms husen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
				Analys Fler stockholmshus och studentbostäder planeras. Investeringsstöd är sökt för ett projekt under 2018, där besked inväntas.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				✓ I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
				Analys Behovsanalys har genomförts i bolagets samtliga projekt i planskedet. Exempelvis har bolaget i Kv Giggen i Tallkrogen tillfört större lägenheter i ett område med företrädesvis smålägenheter.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				information om anpassade lägenheter så de kan fördelas efter behov. Vi förmedlar även kompis kontrakt 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 i samråd med berörda nämnder				 Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
				Analys Görs löpande vid tomställning av lokaler. Under året har två lokaler erbjudits (en i Tensta och en i Högdalen) i båda fallen har stadsdelsförvaltningarna tackat nej.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Flera projekt står inför produktionsstart.
				Analys Kv Säterhöjden i Rågsved är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart 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.				 En del av Familjebostädernas projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
				Analys Första Stockholmshuset byggstartat i Rågsved. Ett kollektivhus är under projektering. Ett studenthus i Drewikshöjden är påbörjat och flera studenthus är under projektering.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 810 lägenheter år 2019 och 2020.
				Analys Bolaget har stadigt ökat nyproduktionstakten de senaste åren och planerar för byggstart av 810 lgh 2019.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
				Analys I samband med uthyrning av 104 lägenheter i Limkakan 4 har särskild annonsering om visning skett i lokal press tillsammans med intresseanmälan via vår web och social media (Facebook). Av totalt antal skrivna kontrakt utgjorde ca 30% kontrakt via interna kön vilket är 5-10% mer än beräknat.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsatt utveckling Stockholmshusen för kostnadseffektivt byggande.
				Analys Kv Säterhöjden i Rågsved är påbörjat och flera projekt inom ramen för Stockholmshusen står inför produktionsstart 2019.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	16	7	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal färdigställda lägenheter	276	240	
	 Antal påbörjade bostäder	252 st	740 st	
	Analys Flera projekt försenade.			
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	252	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 Underlag på lämpliga lokaler är skickade till idrottsförvaltningen.

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 för ökad digitalisering. Under 2018 har en genomgång av processen för bostadsuthyrning påbörjats i syfte att stegvis digitalisera processen för att våra nya kunder på ett enklare sätt ska kunna teckna hyreskontrakt.

Familjebostäder startade 2018 även ett program med fokus på digital utveckling i våra fastigheter. Projektet "Program Smarta Boendemiljöer" kommer att drivas under 2018-2020, med ett eget "living lab" tillsammans med boende i fastigheten Sandhamn i Farsta. Hittills har elektroniska lås installerats och en robotdammsugare utför grovstädning på entréplan i fastigheten. Till det har wifi installerats för att pröva hur vi kan skapa möjligheter till god inomhustäckning i täta hus och vi ska även se om det finns möjlighet att utvärdera 5G som alternativ i ett samarbete med KTH.

Bolaget samarbetar med SLK för att nyttja och hitta så stora synergieffekter som möjligt med de centrala infrastrukturlösningar som Staden levererar. Familjebostäder undersöker vidare möjligheten till så kallade digitala medarbetare som kan göra enklare och repetitiva arbetsuppgifter för att effektivisera processer samt frigöra tid för bolagets egen personal att fokusera på mer värdeskapande arbetsuppgifter.

Tillsammans med övriga bostadsbolag driver Familjebostäder ett byte av fastighetssystem, projekt VERA. Inom ramen för projekt Vera, kommer vi att möjliggöra många nya digitala funktioner som ska stödja både bättre kundupplevelse och boendedialog samt öka vår effektivitet. Projekt VERA ska även möjliggöra för bolagen att samarbeta och dela tjänster i större utsträckning efter 2020. 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 en viktig satsning för att bidra till förbättrad bränsleråvara för fjärrvärmen. 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 har metoder prövats för att återvinna spillvattenvärme i bolagets studenthus i Älvsjö, och resultatet visar att metoden behöver utvecklas vidare för att bli lönsam.


Bolagets resultat för energieffektivisering ligger i linje med bolagets mål. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bedöms visa sig.

Målet för köpt energi uppnås däremot inte. Att Familjebostäder bygger energieffektivt och att vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen för befintligt bestånd väger inte upp det förhållande att bolaget växer och därigenom ökar behovet av köpt energi.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering,				✓ Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
				Analys Ingår i uppdraget kring "förnybar energi i stadens fastigheter"
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 68		55	
	Analys Projekt Brevlådan projekterades initialt för 80 kWh/kvm,år. Handlingsplan framtagen för att optimera energiförbrukningen ytterligare för att nå det bolagsövergripande målet om 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				✓ Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.
				Analys Uppdrag klart för skyfallsmodellering genom Stockholms Universitet, naturgeografiska institutionen, under 2019. Samverkan med SB.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				✓ En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
				Analys 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				✓ Utreder förutsättningar för stöd genom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				Klimatlivet och genomför ansökan
				Analys Ansökan solceller genomfört men inte fått besked.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	
	Analys Inga sådana ombyggnationer har utförts.			
	 Köpt energi (GWh)	241,1 GWh	227 GWh	
	Analys Arbeta löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåts kan anses rimlig utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	158,8 kWh/m ²	148 kWh/m ²	
	Analys Arbeta löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåts kan anses rimlig utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	117,63 kWh/m ²	132,8 kWh/m ²	
	Analys Arbeta löper på bra och vi har en positiv nedåtgående trend i			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	energianvändningen. Den besparing som genomförts och den nivå som nåtts kan anses rimlig utifrån förutsättningarna. Den nedåtgående trenden spås fortsätta i något högre takt 2019 då resultatet av 2018 års insatser bör visa sig.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	762 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. Framtagande av strategi för laddplatser i befintligt bestånd planeras under 2019.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				✓ Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
				Analys Sakkunnig har deltagit i nyproduktion/ombyggnader där cykelparkeringar/garage/rum är aktuella
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av prylådcykel- 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 beställd men ännu ej levererad till fastigheten Sandhamn.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	78,69 %	85 %	
	Analys Bolaget är under en omställningsfas från etanol- och bensindrivna fordon med exempelvis dieseldrivna motorvärmare. Dessa fordon behöver av serviceskäl			



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
		tankas med bensin med jämna mellanrum. Utfasningen av dessa inleds i slutet av 2018 och kommer under 2019 att vara slutförd och fordonen då ersatta med elbilar som dessutom inte använder diesel för kupévärme utan elektrisk värmepåläggare.		

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Grönnytefaktor beaktas i alla bebyggelseprojekt för att ge vägledning för såväl biologisk mångfald, dagvattenhantering och socialt värdeskapande. 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				<p> Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.</p> <p>Analys Inventering görs i samband med skyfallsmodellering som görs nästa år.</p>
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				<p> Skapa möjligheter för boende till stadsodling.</p> <p>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 ytterligare en stadsodling har färdigställts under hösten</p>
 Vid behov använda parkeringsköp i områden				 Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				Analys Parkeringsköp beaktats i all nyproduktion.
	  Andel nyproducerade byggander 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 matavfallsmängder 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. Under året har arbete med att säkerställa statistik erhållen från Stockholm Vatten och Avfall pågått.

2.5 Stockholms miljö är giftfri




Krav på att varor och byggmaterial som staden använder ska vara godkända enligt Byggsvarubedömningen ställs i alla bolagets upphandlingar. Löpande kontroller görs vid samtliga nyproduktionsprojekt och genom stickprov kontrolleras övriga avtal.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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 %	100 %	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

I enlighet med Miljöprogrammet ska alla fastigheter radonmätas vart tionde år. Bolaget har mätt om ca 1500 lägenheter under mätsäsongen 2017/2018. De fastigheter som då fick förhöjda radonvärden ligger i åtgärdsplanen för radonsanering. Inför mätsäsong 2018/2019 som påbörjades 1 oktober fortsätter vi mäta om fastigheter samt mäta de fastigheter som har radonsanerats. Resultat från årets säsong redovisas halvåret (T2) 2019.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,27 %	0,27 %	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	92 %	92 %	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	
	Analys Alla pågående byggprojekt uppfyller kravet.			

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 utsetten 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 företagande.
 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









Familjebostäder tar varje år emot ett flertal sommarjobbare och praktikanter. Under sommaren 2018 har Familjebostäder erbjudit 100 ungdomar sommarjobb. Vår målsättning är att bidra till sysselsättning för ungdomarna och att väcka intresse för en möjlig framtid inom fastighetsbranschen. Bolaget har under året utökat antalet platser för Stockholmsjobb och bidragit med praktikplatser inom ramen för jobbtorg Stockholm samt för grundskolelever från våra tyngdpunktsområden.









På initiativ av Familjebostäder startades i februari en fastighetsutbildning för 15 elever tillsammans med Stockholms hem, Svenska Bostäder, Arbetsförmedlingen och Yrkesakademin

för att utbilda fastighetsskötare, husvärdar och drifttekniker. Under året har vi tagit emot fem praktikanter från utbildningen.

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	8	6	
	Analys Vi har överträffat målet genom att ta emot 8 st under året.			
 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	
	Analys Vi har totalt tagit emot 3 st inom ramen för Jobbtorg Stockholm. Utöver detta har vi under året tagit emot ytterligare 4 praktikanter via den Fastighetsutbildning vi genomfört i samarbete med arbetsförmedlingen. Satsningen på praktikanter via arbetsförmedlingens Fastighetsutbildning har medfört att vi inte nådde målet gällande Jobbtorg Stockholm men att vi totalt sett tog emot fler personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.			

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	6,1 %	6,4 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-25,85 %	2 364 mnkr	
	Analys Målet uppnås inte på grund av förseningar i flera projekt, vilket får till följd att upparbetning av investeringsvolymen för dessa projekt sker senare än budgeterat.			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	309	295	
 Långsiktigt uppnå		2,2	2,4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall Årsmål	Aktivitet
en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	Direktavkastning		
	Analys		
	Ett högre marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd per 2018-12-31 än budgeterat ger en lägre direktavkastning.		
 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 Bolaget redovisar ett resultat före skatt för året som överstiger budget. Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten som finansierar samtliga ersättningsinvesteringar och till del även strategiska investeringar. Utdelning till ägaren lämnas i enlighet med direktiv.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet			 Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)
	  Driftkostnad/kvm	613 612	
	Analys		
	Driftkostnaderna per kvm är marginellt högre än budget. Högre kostnader för värme och snöröjning är den främsta förklaringen till avvikelsen.		
	  Driftnetto/kvm	608 617	
	Analys		
	Högre kostnader för värme, snöröjning samt akut och planerat underhåll är den främsta förklaringen till ett lägre		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	driftnetto än budgeterat.			

Bolagsspecifika inriktningar



4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Familjebostäder arbetar aktivt för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter för befintliga och framtida medarbetare. I samband med årlig lönekartläggning säkerställs jämställdhetsfrågan och bolaget arbetar med kompetensbaserad rekrytering för att minska risken för diskriminering.

I samband med utveckling av bolagets bostadsområden inom både framtida nyproduktion och befintligt bestånd har arbete bedrivits för utökad inkludering och feministiskt perspektiv i stadsplaneringen. Utvecklingen av Fagersjö har föregåtts av en fördjupad dialog med de boende med ett feministiskt inkluderande perspektiv. I Tensta har de boende varit en viktig del i att ta fram planer för ombyggnation och utveckling av 14 gårdar.

Även utbudet av de sommaraktiviteter som bolaget 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 inkluderande stadsplanering är under inarbetning i projektprocessen.













4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Vår årliga uppföljning av hur vi upplevs som arbetsgivare visar ett mycket bra resultat och en positiv utveckling. Vårt AMI har i år stigit till 83, jämfört med föregående års index på 79. Ett gott ledarskap är en viktig förutsättning för att vara en god arbetsgivare och även där har vi ett mycket bra resultat med ett ledarskapsindex på 85, jämfört med föregående års index på 82. För att fortsätta utveckla ledarskapet har vi under året initierat en flerårig utvecklingsinsats för våra ledare och i år har samtliga chefer deltagit i en fyradagars utbildning.



För att fortsätta attrahera och rekrytera kompetens behöver vi vara aktiva i vår kommunikation med olika målgrupper. Under året har vi därför sett över och utvecklat vårt profileringsarbete

genom att tydliggöra vårt erbjudande och öka vår aktivitet i olika kanaler. Ett resultat av detta är bla att vi under året sett en väsentlig ökning av antalet följare på vår arbetsgivarsida på Linked-In.

För att möta de utmaningar och åtaganden som bolaget står inför är det viktigt att anpassa och utveckla de interna arbetssätten samt justera organisationen för att på mest effektiva sätt uppnå uppställda mål. Inom fastighetsavdelningen har ansvaret för vissa frågor justerats. En avdelning för affärsutveckling har skapats för att tydliggöra fokus på utveckling och stöd till affärsområdena utöver att säkerställa sedvanliga stabsfunktioner. IT-enheten heter numera enheten för digital utveckling för att bättre spegla företagets ambition för dessa frågor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	83	81	
	Analys Utfall 2018: 83 varav män/pojkar 82, kvinnor/flickor 85			
	   Index Bra arbetsgivare	85	86	
	Analys Årets mätning gav ett resultat på 85, vilket motsvarar 99% i måluppfyllelse. Resultatet redovisar inte uppdelningen mellan män respektive kvinnor.			
	   Sjukfrånvaro	5,6 %	5,5 %	
	Analys Vi började året med ett utfall i T1 på 5,5% och i T2 var utfallet 5,7%. Det försämrade värdet i T2 har därmed förbättrats något i T3 och vi närmar oss det satta målet på 5,5%. Den ökade korttidsfrånvaron samt enskilda individers hälsotillstånd påverkar den totala bilden. Vi analyserar löpande vår sjukfrånvaro och arbetar med olika förebyggande och åtgärdande insatser. Under hösten har hälsoprofiler genomförts som ger ett ökat analysunderlag för planering av åtgärder under kommande året.			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	3,5 %	2,5 %	
	Analys Prognosen var att landa på 3% till årsskiftet. Utfallet landade på 3,5% varav män 3,6% och kvinnor 3,4%. Det vi ser under året är att korttidsfrånvaron ökat bland männen och minskat bland kvinnorna. Vi kommer fortsätta analysera resultatet och orsakerna till ökad korttidsfrånvaro inom olika verksamheter samt ta fram handlingsplaner för att vända trenden.			


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
				 Modell för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				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 alltid en mindre barnkonsekvensanalys som en del av utvecklingsprocessen, men utifrån behov görs även större analyser. Arbetet med att ta fram en checklista är framflyttad till våren 2019.

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



Samarbetet med polisen, stadsdelarna mfl har ökat i omfattning under året vad avser trygghetsskapande aktiviteter med särskilt fokus på bolagets tyngdpunktsområden. Vad avser våld i hemmet krävs stor försiktighet vid ingripande för att säkerställa medarbetares arbetsmiljö och att felaktig hantering kan få negativa konsekvenser. Bolaget har under året arbetat med att öka kunskapen hos berörda medarbetare för att säkerställa en korrekt hantering och ingripande från polis och socialtjänst vid incidenter.

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 Aktiviteter pågår kring våld i nära relationer i samarbete med andra aktörer inom staden, polis, kvinnojour etc. Ämnet har lyfts internt för medarbetare inom bolaget som fått kännedom om ämnet. Pilotprojekt har genomförts i Rågsved.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla





Ambitionen hos Familjebostäder är att tillgänglighetsfrågorna ska ingå som en naturlig del i verksamhetens arbete både avseende nyproduktion av bostäder och förvaltning av det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget har under året arbetat i enlighet med framtagna strategi-



och handlingsplan som utgår från stadens program för delaktighet och tillgänglighet. Fokus i handlingsplanen är att avhjälpa fysiska "enkla hinder" främst avseende nyproduktion men även vid ombyggnationer och upprustning av mark och 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. Under 2018 har arbetet fortsatt med att ta fram en modell för moderniserat boinflytande.

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 hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med				 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upprustning				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

Samtliga inköp sker i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU). I samtliga upphandlingar ställs krav kring miljö och social hållbarhet. Det innebär till exempel krav på miljö utifrån Byggvarubedömningen och sociala krav i form av praktik- och anställningstillfällen, uppföljningskrav och krav på lön, arbetstid samt semester. Bolaget arbetar efter en kategoristyrd inköpsprocess som skapar goda förutsättningar för effektiva och hållbara inköp inkl. avtalsuppföljning. Detta arbetssätt omfattar arbete med samtliga inköpsdelar så som strategi, upphandling, avtalsuppföljning, beställning och betalning. Inom strategiprocessen genomförs marknadsundersökningar och dialog med verksamheten för att få till den bästa affären utifrån verksamhetens behov. Avtalsuppföljning är en annan central del för att kunna genomföra ekonomiskt hållbara affärer, där vi har skapat förutsättningar för ett nära samarbete med verksamheten och våra leverantörer. Under året har en segmentering gjorts av samtliga avtal och tvärfunktionella team skapats med medlemmar från samtliga avdelningar på bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85 %	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Varje upphandlare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 (28)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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.....	4
Analys av ekonomisk utveckling	4
1. Ett Stockholm som håller samman.....	6
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	7
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	11
Bolagsspecifika inriktningar	14
2. Ett klimatsmart Stockholm	14
2.1 Energianvändningen är hållbar	14
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	17
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	17
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	18
2.5 Stockholms miljö är giftfri	18
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	20
Bolagsspecifika inriktningar	21
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	21
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	21
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	21
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	22
Bolagsspecifika inriktningar	24
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	24
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	24
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	25
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	26
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	27
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	27
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	28
Bolagsspecifika inriktningar	28

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning klimatinvesteringsprojekt 2018 bilaga 1

Bilaga 2: Uppföljning klimatinvesteringsprojekt 2018 bilaga 2

Bilaga 3: Stora projekt inkl inv moms Micasa 2018

Bilaga 4: Personalredovisning 2018

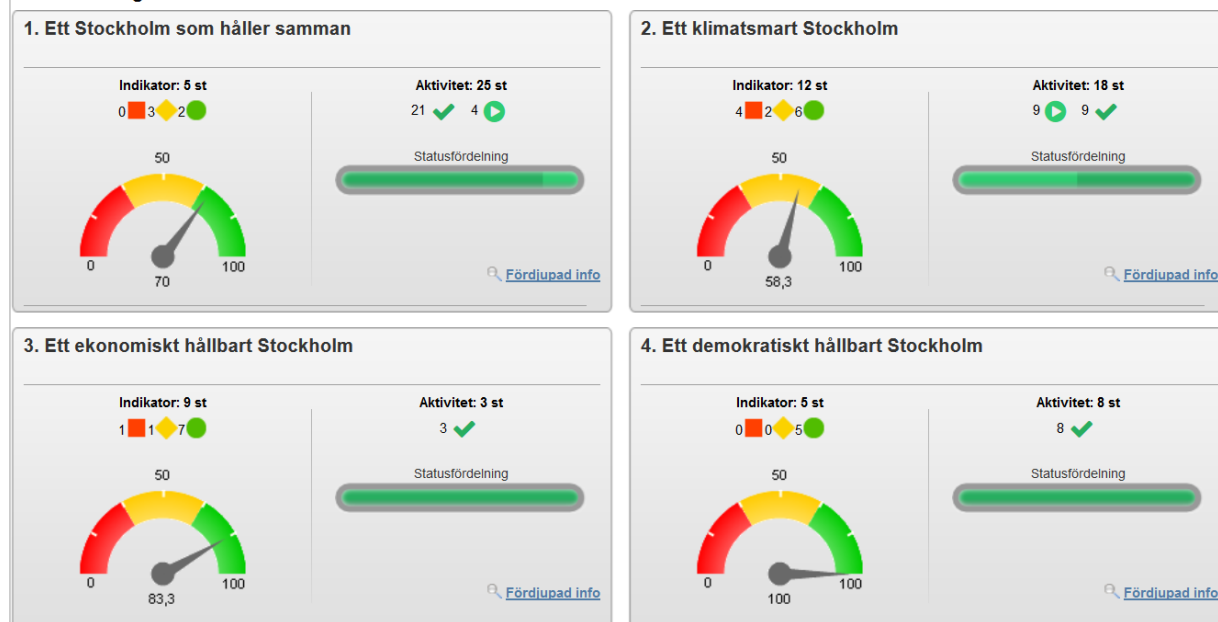
Sammanfattande kommentar

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

Under året har bolaget påbörjat en intensifierad dialog med stadsdelsförvaltningar för att diskutera deras behov av lokaler i dagsläget och i framtiden. Arbete har även pågått under året för att ta fram ett samverkansavtal med Stockholms stad som är anpassat utifrån nyproduktion. Micasa Fastigheter har 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 och äldre hemlösa.

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 uppgår till 244 mnkr, resultatet exklusive reavinst uppgår till 154 mnkr. Budget för perioden var 117 mnkr. Vinsten används för att stärka bolagets soliditet i enlighet med bolagets ägardirektiv. Intäkterna uppgår till 1 107 mnkr, budget för perioden var 1 108. Under året har bostäder omvandlats till lokaler. Omstruktureringarna har genererat vakanser som inte var planerade i budget. Gällande övriga intäkter har bolaget kunnat vidarefakturera mer än vad som uppskattades i budget. Vidare har årets fastighetsförsäljningar påverkat prognosen.

Årets driftskostnader kopplade till fastigheterna uppgår till 456 mnkr, budget för perioden var 457. Årets reparationskostnader var högre än budget. Det beror på skador i form av vattenskadorna samt skadedjurssaneringar. Stort arbete har lagts på hantering av skadedjur. Bolaget har fört en dialog med hyresgästerna i syfte att minska skadorna framöver. Att kostnaderna trots det slutar nära årets budget beror på lägre kostnader för skötsel, värme, el, tomträttsavgälder samt övrig drift. Fastighetsförsäljningarna påverkar även kostnadssidan. Bolagets externa kostnader för driftoptimering har sänkts efter att egen personal anställts.

Årets avskrivningar uppgår till 325 mnkr, budget för perioden var 344 mnkr. 10 mnkr av sänkningen beror på att det inte förväntas bli någon utrangering på fastigheten Edö 1 då det projektet har skjutits i tid på grund av att bygglov för projektets etablering drog ut på tiden. Resterande sänkning beror på att bolaget har lägre investeringar än förväntat samt har sålt fastigheter med stora avskrivningar.

Administrationskostnaderna uppgår till 25 mnkr, budget för perioden var 32 mnkr. Det lägre utfallet förklaras bland annat av lägre kostnader för externa tjänster. Lägre kostnader för säkerhet, införande av projektstyrningsverktyg samt försenat införande av GSIT2. Vidare har kostnader för biblioteksverksamhet i vissa fastigheter flyttats från administration till fastighetskostnad.

Personalkostnaderna uppgår till 85 mnkr, budget för perioden var 84 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av högre kostnader för den förmånsbestämda pensionen samt lägre tidsredovisning i investeringsprojekt än förväntat.

Räntekostnaderna uppgår till 62 mnkr, budget för perioden var 74 mnkr. De lägre kostnaderna beror på att räntan från staden är lägre än i budget, investeringarna har blivit lägre än förväntat samt att bolaget har minskat skulden genom fastighetsförsäljningar.

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 har arbetet med att revidera avtalet tillsammans med berörda parter genomförts. Revideringen är nödvändig då stadens behov har förändrats samt att tidigare avtalet inte var anpassat för nyproduktion. Det reviderade samverkansavtalet kommer börja gälla under 2019, arbetet med implementeringen kommer också påbörjas under 2019.

Investeringarna i om- och nybyggnader i fastigheter uppgår till 170 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. Ytterligare förklaring till det lägre utfallet var cirka 9 mnkr som erhållits i investeringsbidrag för fastigheten Köpenhamn 1. En betydande andel av utfallet avser stora projekt. Vidare har åtgärder så som hyresgästpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll utförts. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar.

Under våren såldes tomträtten Bottenstocken 13 i Gröndal 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 genererade 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. Under hösten såldes tomträtten Viloheppet 1 i Farsta Strand till SISAB till skattemässigt restvärde. 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 året bidragit till målet bland annat 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 under året även arbetat med att tillskapa permanenta bostäder för äldre hemlösa i samarbete med SHIS.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända ensamkommande flyktingbarn med flera	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	125		
	Analys Bolaget har under året arbetat med att iordningställa 125 lägenheter åt nyanlända. På grund av överklagan av temporärt bygglov har 66 av dessa lägenheter försenats och kommer förhoppningsvis kunna flyttas in i under 2019.			
				 Bolaget deltar i stadens arbetsgrupper för att skapa fler boende för prioriterade grupper
				Analys Under perioden har Micasa Fastigheter deltagit i arbetet för prioriterade grupper. Bolaget har under året lämnat elva lägenheter till SHIS för äldre hemlösa.
 Delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp				 Bolaget deltar i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd
				Analys Bolaget har under året deltagit i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd. Detta arbete kommer att fortsätta under 2019.
				 Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				boenden för personer med funktionsnedsättning
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har under året deltagit i arbetet med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning. Det har skett dels genom deltagande i den grupp som samordnas av socialförvaltningen och genom att arbeta med ett antal olika projekt för utbyggnad av boendeformen. Arbetet fortsätter under 2019.</p>
				<p> Bolaget deltar i stadens planeringsarbete gällande utbyggnad av boende för äldre (äldreboendeplanen).</p>
				<p>Analys</p> <p>Det har skett dels genom deltagande i den grupp som arbetar äldreboendeplan och genom att arbeta med de projekt för utbyggnad av boendeformer som planen anvisar. Arbetet kommer att fortsätta under 2019.</p>









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 året sett över behörigheten på elektroniska nycklar i ett antal fastigheter för att på så vis öka tryggheten i fastigheterna.


Bolaget har under året reviderat krisledningens checklistor. Bolaget deltog i stadens krisledningsutbildning och övning kommer att genomföras i början av nästa år.

För att öka den upplevda tillgängligheten och närvaron av Micasa i bolagets fastigheter har bolaget ett projekt med en seniorvärd testats under året. Seniorvärden besökte ett antal fastigheter en gång i veckan och var behjälpliga med att svara på frågor samt vägleda hyresgästen till en lösning på eventuella problem. Då färre än förväntat kontaktat seniorvärden kommer försöksperioden inte att förlängas.

Alla på bolaget som har kontakt med direkthyresgäster genomförde under året en webbaserad utbildning gällande våld i nära relationer i syfte att stärka medarbetarnas kunskap kring problematiken.

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				 Planera och genomföra CSR-aktiviteter i enligt med bolagets verksamhetsplan. Se under målområde 1.3, 4.1, 4.3 och 4.8.	
				Analys Bolaget har under året genomfört aktiviteter i enlighet med framtagna CSR-strategi.	
 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	
				Analys Bolaget har under året deltagit i stadens krisledningsutbildning och kommer att genomföra en krisledningsövning arrangerad av staden i början av nästa år. Aktiviteten kommer att fortsätta under 2019.	
					 Uppdatera kris- och beredskapsplan
 Prioritera brandpreventivt arbete				 Fortsätta SBA-arbetet (systematiskt brandskyddsarbete)	
				Analys Arbetet sker löpande i bolagets fastigheter. Samtliga nyanställda har utbildats/informerats. Det systematiska brandskyddsarbetet kommer att fortsätta under nästa år.	
					 Genomföra försäkringsbesiktningar på fastigheter enligt uppdrag från S:t Erik försäkring
					Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Under året har 15 fastigheter riskbesiktigats. Arbetet med försäkringsbesiktningar kommer att fortsätta under nästa år.
 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
				Analys 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. Detta arbete kommer att fortgå under 2019. I Rågsved och Hässelby-Vällingby har det anordnats trygghetsdagar där olika aktörer berättat om hur de arbetar med trygghet i området, där bolaget har deltagit.
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens 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.	Analys Se kommentarer under aktiviteter nedan.	
 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				 Revidera riktlinjer för bidrag till trivselråden
				Analys Under året har bolaget riktlinjer till trivselrådet reviderats i samband

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
mellan kvinnor och män				med att ett nytt boendeinflytande tecknades med Hyresgästföreningen.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				✓ Säkerställa trygghetsaspekten vid nyproduktion och genomförandeprojekt
				Analys Bolaget arbetar i planeringen för nyproduktionen av vård- och omsorgsboende utifrån det framtagna ramprogrammet för boendeformen. I ramprogrammet är trygghetsaspekten omhändertagen.
				✓ Årliga trygghetsronderingar genomförs
				Analys Trygghetsrond har genomförts under året i syfte att stärka tryggheten kring bolagets fastigheter.


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. Detta arbete kommer att fortgå under 2019.

I Rågsved och Hässelby-Vällingby har det anordnats trygghetsdagar där olika aktörer berättat om hur de arbetar med trygghet i området, där bolaget har deltagit.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				funktionsnedsättning
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har under året deltagit i arbetet med att stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning.</p>

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 året 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 har fortsatt 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.







Nybyggnad





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 har fortgått under 2018 utifrån det 2017 framtagna ramprogrammet för vård- och omsorgsboende. För det första boendet i Rinkeby bedöms detaljplanen kunna vinna laga kraft till sommaren 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drift	 Produktindex	84,4	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och underhåll liksom i felanmälan och övrig service gentemot hyresgästerna.	  Rent och snyggt	67,1	69	
	<p>Analys</p> <p>Index för rent och snyggt har gått ner. En förklaring är komplikationer efter sopstrejken 2017 med nya entreprenörer. Bolaget arbetar kontinuerligt med frågan.</p> <p>Ny upphandling gällande städning och källsortering kommer att börja gälla under 2019.</p>			
	  Serviceindex	77,2	78	
	<p>Analys</p> <p>Nedgång i serviceindex beror bland annat på nedgång i upplevd trygghet och rent och snyggt. Under 2019 kommer bolaget inventera fastigheter utifrån den upplevda tryggheten i syfte att stärka tryggheten.</p>			
	  Utemiljöindex	86	86	
				 Systematisk uppföljning av driftavtal
				<p>Analys</p> <p>Driftsavtal har följts kontinuerligt upp under året. Under året har bolaget tagit fram en plan för avtalsuppföljning, vilket innebär att bolaget kommer att följa upp våra ramavtal på ett mer systematiskt sätt. Detta arbete kommer att fortsätta under nästa år.</p>
				 Systematiskt trygghets- och tillgänglighetsarbete
				<p>Analys</p> <p>Arbetet beskrivs i texten ovan. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med dessa frågor under 2019.</p>
				 Systematiskt underhållsarbete
			<p>Analys</p> <p>Arbetet med dessa frågor beskrivs ovan. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med dessa frågor under 2019.</p>	
			 Vidareutveckla systematisk uppföljning av felanmälan	
			<p>Analys</p> <p>Processer för felanmälan</p>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och uppföljning av dessa har kartlagts och utveckling av systematiken har startat. Fastighetsystemet Fast2 förväntas skapa ökade förutsättningar för uppföljning av hyresgästs service. Aktiviteten kommer att fortsätta under 2019.
 Aktivt bidra till uppfyllande av stadens bostadslöfte för personer över 85 år				 Bolaget ska tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån planen för utbyggnad av seniorboenden
 Aktivt verka för ökad tillgång till möteslokaler med rimliga avgifter för stadens pensionärs- och anhörighetsorganisationer				 Tillgängliggöra lokaler för stadsdelsnämndernas aktivitetscentra
 Bistå äldrenämnden i arbetet att säkerställa att ett äldreperspektiv finns med i stadsplanering med utgångspunkt i arbetet inom ramen för WHO:s nätverk för äldrevänliga städer.				 Bolaget stöttar äldrenämnden med kompetens i utformning av boendemiljöer i samband med stadsplanering
				Analys Bolaget har och fortsätter att vara tillgängliga som en resurs för äldrenämnden med äldrevänliga städer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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
				Analys Bolaget har under året tillskapat 127 seniorbostäder genom anpassningar av befintliga fastigheter. Bolaget prövar olika möjligheter till utbyggnaden av seniorboendet både i form av anpassning av befintliga fastigheter och i form av nyproduktion. Sju markanvisningsansökningar har under året gjorts för nybyggnation av seniorboende.
				 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
				Analys Bolaget har under året lämnat elva lägenheter till SHIS för äldre hemlösa.
				 Samverka med berörda nämnder för att på kort och lång sikt säkerställa behovet av äldreboendeplatser inom staden
				Analys Bolaget har deltagit i arbetet med äldreboendeplanen och arbetar utifrån den.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm













2.1 Energianvändningen är hållbar






För att minska energianvändningen har Micasa Fastigheter arbetat med att utföra dedikerade

energiparprojekt i utvalda fastigheter med hög energianvändning. Vidare har energieffektiviserande åtgärder utföras i samband med bygg- och underhållsprojekt. Micasa Fastigheter har genom ett mångårigt driftoptimeringsarbete redan gjort betydande energibesparingar.

För att öka mängden egenproducerad förnybar energi planerades installation av två stycken nya solcellsanläggningar under 2018. På grund av förseningar med bygglov kommer dessa att färdigställas under 2019.


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 energitåtgärder planeras till 2019. Under 2019 kommer flera kartläggningar utföras. Energideklarationerna påbörjades 2018 och under 2019 planeras att en tredjedel utförs.

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 Analys Energifrågor tas upp i ett tidigt skede. Arbetet fortgår under 2019. Under året slutfördes inga större ombyggnadsprojekt.
				 Uppföljning av köpt energi vid större ombyggnader Analys Under året slutfördes inga större ombyggnadsprojekt. Arbetet fortgår under 2019.
	  Köpt energi (GWh)	113,4 GWh	107 GWh	
	Analys Bolaget har under året minskat andel köpt energi mot föregående år, men når inte uppsatt mål då detta har varit för högt ställt.			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	119,9 kWh/m ²	121,19 kWh/m ²	
Analys Utfall redovisas i A-temp.				
	 	119,9 kWh/m ²	121,19 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering Analys Bolaget har numera egen anställda driftoptimerare som dagligen arbetar med att driftoptimera bolagets fastigheter. Arbetet fortgår under 2019.
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	224,8 MWh	285 MWh	
	Analys Bolaget når inte uppsatt mål på grund av utebliven utbyggnation av solcellsanläggningar. Detta beror förseningar av bygglov.			
				 Bolaget ska uppfylla energikrav enligt stadens miljöprogram vid markanvisning och nyproduktion
				Analys Bolaget arbetar utifrån de krav exploateringskontoret ställer i markanvisningsavtal. Arbetet fortsätter under 2019.
 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
				Analys Arbete pågår för att ta hänsyn till risk för översvämning vid planering av nyproduktion. Detta arbetet fortgår under 2019.
				 Vidta åtgärder där stor risk finns för översvämning.
				Analys Några fastigheter med större risker för översvämning har inte identifierats. Beståndet har utretts


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utifrån stadens skyfallskartering samt erfarenheter från egen drift. Aktiviteten fortsätter under 2019.

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.			Analys Bolaget transport- och resepolicy har presenterats vid ett obligatoriskt informationsmöte för anställda och publicerats på bolagets intranät.




2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Micasa tar hänsyn till dagvattenstrategin och fastställd GYF i samband med nyproduktion. I befintligt bestånd arbetar Micasa med att öka andelen grönyta och kombinera rekreativvärden med ökad biologisk mångfald.

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 %	<p>🟢 Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys Bolaget har inte under 2018 upphandlat någon nyproduktion av en byggnad. Arbetet fortgår under 2019.</p>
				✓ Vid nybyggnationer och relevanta ombyggnationer ska Stockholm stads "Dagvattenstrategi" och Stockholm Vattens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				"Checklista för dagvattenutredningar" beaktas.
				Analys I planeringen för nyproduktion arbetar bolaget utifrån de markanvisningsavtal som bolaget skriver under och stadsbyggnadskontorets krav i arbetet med detaljplanen.

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.	55,08 %	80 %	
	Analys Antalet fastigheter med hämtställen har ökat från 55 (43,3 %) till 65 (55,08 %). Bolaget vann för andra året i rad Stockholm Vatten och Avfalls pris för högst andel matavfallsinsamling bland de kommunala fastighetsbolagen i Stockholm.			
				 Uttjänta mobiler och surfplattor, som inte är trasiga, säljs vidare enligt Stockholms stads upphandlande avtal
				Analys Bolaget följer stadens avtal med möjlighet att lämna mobiler och surfplattor för försäljning.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Rutiner för uppläggning av projekt i Byggvarubedömningen har gjorts om och innebär att samtliga projekt kommer att finnas registrerade i BvB antingen som egna projekt eller som ramavtalsavrop. 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
---	-----------	------------------	--------	-----------







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 %	80 %	 Utbildning i Byggvarubedömningen för interna och externa projektledare Analys Samtliga interna projektledare har utbildats i Byggvarubedömningen. För externa projektledare planeras en utbildning våren 2019. Del av ett kontinuerligt arbete som fortsätter under 2019.
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100 %	 Bolaget ställer kemikaliekrav vid städupphandling Analys Kemikaliekrav har ställts vid städupphandling.  Uppföljning av upphandlad entreprenör för klottersanering Analys Startmöte med genomgång har genomförts under året. Avtal tecknades maj 2018.
				 Sprida Stadens information avseende lämning av farligt avfall i syfte att förhindra att de slängs som hushållssopor.
				Analys Micasa har på sin hemsida ytterligare förbättrat informationen om avfallshantering, bl.a. med hänvisningar till SVOA:s sidor om vart farligt avfall tas emot. En översyn av Micasas skyltning i återvinningsrum och soprum har också påbörjats för att se att samtliga rum följer vårt skyltprogram med tydlig och enkel information. Del av ett kontinuerligt arbete som fortsätter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under 2019.

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 %	0,83 %	 Ombyggnaden av Kv. Filen miljöcertifieras
	Analys Miljöcertifieringen av ombyggnaden av kv Filen har inte kunnat slutföras under året. Arbetet beräknas slutföras under 2019.			Analys Miljöcertifieringen av ombyggnaden av kv Filen har inte kunnat slutföras under året. Arbetet fortsätter under 2019.
	 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	60,1 %	95,04 %	 Kontinuerliga OVK-besikningar och radonmätningar genomförs i bolagets fastigheter.
	Analys Målvärdet för året uppfylls nästintill. 92 procent av byggnaderna, enligt tidigare mätningar, har halter under 200 bq/m ³ inomhusluft. Dock är vissa mätningar äldre än tio år och får ej räknas med i resultatet. I 16 byggnader konstateras att halten överstiger 200 bq i någon del av byggnaden varför åtgärder har vidtagits. Ommätning pågår för närvarande. För byggnader där mätning blivit äldre än 10 år, 65 stycken, pågår ommätning under våren 2019 (mätperiod okt-april).			Analys OVK-besikningar och radonmätningar har genomförts under året. Arbetet fortsätter under 2019.
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	 Bolaget följer gällande fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion
	Analys Ingen nyproduktion har nått det projekteringskede där fuktsäkerhetsarbetet genomförs.			Analys Fuktsäkerhetskrav inarbetas i bolagets

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				projekteringsanvisningar för nyproduktion. Arbetet fortsätter under 2019.
				✓ Ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller bättre vid nyproduktion samt större om- och tillbyggnader
				Analys Bolaget arbetar för att ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller högre i nyproduktion och större ombyggnader. Arbetet med dessa frågor fortsätter under 2019.

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. Bolaget har under året också deltagit i en ansökan där KI ansöker om medel från Vinnova för ett kunskapscenter.

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 året 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	1	1	
 Vidareutveckla	  Antal	2 st	1 st	✓ Samverka med stadens










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			<p>verksamheter för att tillhandahålla arbetstillfällen och praktikplatser</p> <p>Analys Samverkan har skett under året för att tillhandahålla praktikplatser.</p>

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 året påbörja arbetet med att 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 %	4 %	
 Genomföra försäljningar som stärker bolagets soliditet	 Soliditet, %	12 %	9,7 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-57,5 %	400 mnkr	
	Analys Investeringarna i om- och nybyggnader i fastigheter uppgår till 170 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. Ytterligare förklaring till det lägre utfallet är cirka 9 mnkr som erhållits i investeringsbidrag för fastigheten Köpenhamn 1.			
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	244	117	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning	3,87	4 %	
	Analys Utfallet för driftnettot är i enlighet med budget, men på grund av att värde på fastigheterna har ökat blir utfallet straxt under 4 procent.			
 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.
				Analys Arbetet med dessa frågor beskrivs i texten ovan.
	  Driftkostnad/kvm	493	527	
				  I samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera nuvarande ramavtal med staden utifrån förändrade förutsättningar att gälla senast från och med 2019
				Analys Förslag på nytt samverkansavtal är framtaget för vidare remiss och beslut under 2019. Avtalet är numera anpassat för att kunna hantera nyproduktion på objektsnivå. Tillfället har även använts till att justera andra delar i det befintliga avtalet.

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. Inga oskäliga skillnader har identifierats.

Alla på bolaget som har kontakt med direkthyresgäster genomförde under året en webbaserad utbildning gällande våld i nära relationer i syfte att stärka medarbetarnas kunskap kring problematiken.

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
				Analys Könsuppdelad statistik gällande personal och direkthyresgästers upplevelser av trygghet har tagits fram och publiceras i årskrönikan. Inga oskäliga skillnader har identifierats. Åtgärder för att öka tryggheten generellt fortsätter. Arbetet utifrån stadens jämställdhetsprogram kommer att fortsätta under 2019.
				✓ Uppdatera bolagets "Jämställdhets- och mångfaldsplan"
				Analys Den 1 januari 2017 började nya regler gälla för arbetsgivares arbete med aktiva åtgärder mot diskriminering och för lika rättigheter och möjligheter. Stadens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tidigare riktlinjer för nämnder och styrelsers jämställdhets- och mångfaldsplaner upphör att gälla.

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 lönerrevision. 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	4,2 %	6 %	<p>✔ Bolaget kommer upprätta en plan för åtgärder utifrån analys av sjukfrånvaro</p> <p>Analys Under året har sjukfrånvaron analyserats och åtgärder har vidtagits.</p>
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	2,6 %	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), denna kommer färdigställas under 2019.

Under året har vissa utvalda funktioner i bolaget deltagit i Boverkets utbildning "likabehandling av romer". 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.

Utbildning om psykiska funktionshinder riktad till fastighetsägare har genomförts. Knappt hälften av bolagets medarbetare deltog under föreläsningen och fick lära sig mer om bemötande.

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
				Analys 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.
				✓ Kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell tillämpas
				Analys Kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell används. Arbetet med dessa frågor kommer att fortsätta under 2019.

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.

Under 2018 har de större fastigheterna besiktats och information om fastigheternas tillgänglighet har uppdaterats på micasa.se. Informationen presenteras under olika rubriker – nedsatt rörelseförmåga, nedsatt syn och nedsatt hörsel.

Under året har bland annat kontrastmarkeringar åtgärdats och installation av visuellt utrymningslarm på allmänna toaletter skett i bolagets fastigheter. Vidare har ett antal dörrautomatik installerats i tvättstugor, källare och i allmänna lokaler. Befintliga teleslingor har kontrollerats och tre nya teleslingor har installerats. Arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpna hinder fortgår.

Micasa har varit funktionshindersonbudsman behjälplig med att utse årets vinnare av S:t Julian priset genom att besöka och utvärdera nominerade företag/verksamheter. S:t Julianpriset är stadens pris för att belöna arbete som görs för att inkludera människor med funktionsnedsättning i samhället.

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 även deltagit i storstadsmöte kring tillgänglighetsfrågor med Göteborg, Malmö med syfte att lära av varandra.

Bolaget har även deltagit i Swedish Standards Institute, SIS arbetsgrupp som reviderar standarden SS 91 42 21 som fastställer tillgänglighetskrav i bostäder.

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 året genomfört möten med stadsdelarnas representanter för att diskutera deras behov, framtida åtgärder och underhåll. 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
				Analys Bolaget har under året haft möten med trivselråden i fastigheterna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbetet med dessa frågor kommer att fortgå under 2019. Arbetet beskrivs vidare i texten ovan.

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 %	100 %	<p>✓ Planer för systematisk uppföljning tas fram för upphandlingar med ett kontraktvärde över 2 mnkr</p> <p>Analys Under året har plan för systematisk uppföljning tagits fram för upphandlingar med ett kontraktvärde över 2 mnkr. Krav på uppföljning finns beskrivet i upphandlingsdokumenten.</p>
				<p>✓ Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar</p>
				<p>Analys Diskussion har förts med arbetsmarknadsförvaltningen under året och arbetet med dessa frågor kommer att fortgå under nästa år.</p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (8)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 2018

S:t Erik Försäkring

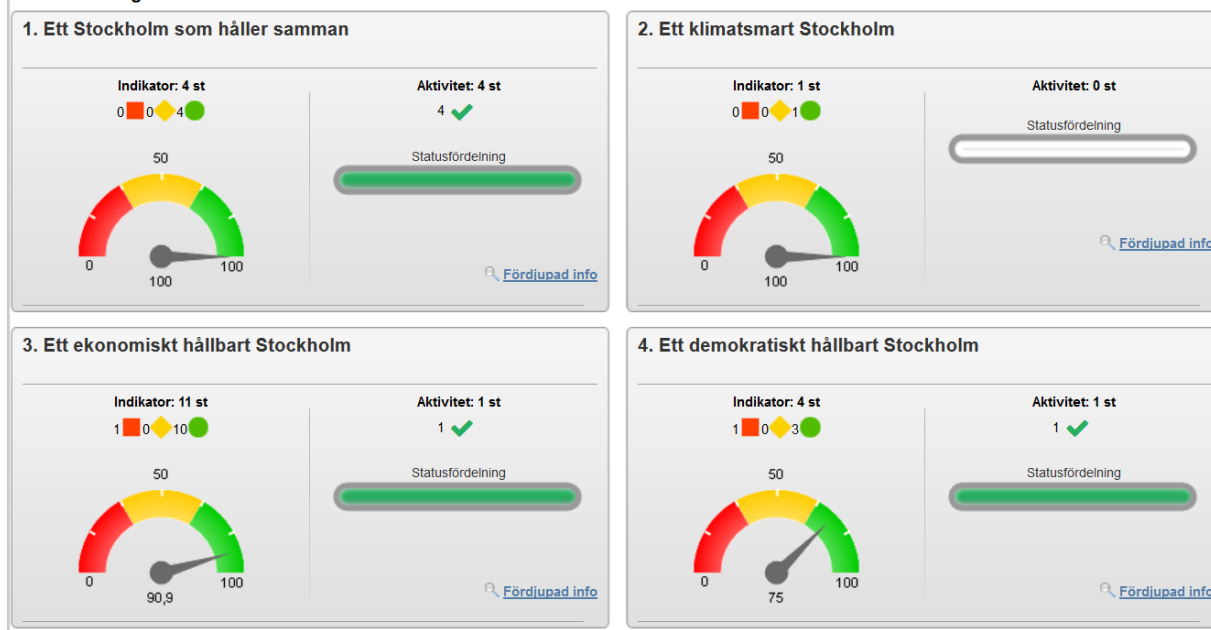
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

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	4
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	8

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för 2018 uppgår till 34,4 mkr (44 mkr) vilket är 36,9 mkr över budget. Det innebär att 2018 blev fjärde året i rad då bolaget presenterade ett resultat som överstiger ägarens resultatkrav om 1 mkr.

Premieintäkten uppgick till 134 mkr (136 mkr) vilket är en mkr lägre än budget. Kostnaden för återförsäkring uppgick till 33 mkr (34 mkr) vilket är två mkr lägre än budget.













Skadekostnaderna för egen räkning blev 50 mkr (45 mkr), vilket 33 mkr lägre än budget.

De redovisade administrativa kostnaderna för året blev 18,6 mkr (17 mkr). Detta är 0,9 mkr lägre än budget. Sänkningen beror huvudsakligen på lägre konsult- och IT-kostnader. Några investeringar har inte gjorts under perioden.

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.				✓ Könsfördelning
				Analys Arbetet med att skapa en jämnare könsfördelning på arbetsplatsen har fortsatt. Andelen kvinnor har ökat mellan 2017 och 2018 från 12,5 till 33 procent.

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				 Krisövning
				Analys Bolaget har genomfört en skrivbordsövning och även tränat utrymning av kontoret vid ett par tillfällen.
 S:t Erik Försäkring ska stimulera det skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen	  Antalet incidenter som rapporteras i stadens incidentrapporteringssystem ska öka jämfört med föregående år	16 135	9 000	
	  Genomförda informationsträffar för försäkringsansvariga i kommunkoncernen	2	2	
				  Aktivt driva och finansiera utvecklingen av systemstöd för incidentrapportering
				Analys S:t Erik Försäkring har under året skapat och bemannat en befattning som är ansvarig för bolagets incidentrapporteringssystem och som ska stödja användarna av systemet inom staden.
 Stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen med fokus på försäkringsbara risker samt risker som omfattas av lagen om skydd mot olyckor	  Antalet genomförda riskbesiktningar	100	100	

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen


Bolagsspecifika inriktningar

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

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 %	100 %	  Fortsätta sitt arbete med att anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II Analys Verksamheten är anpassad till Solvens II

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Elanvändning per kvadratmeter	76	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	0 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Jobbtorg Stockholm 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	27,3 %	17 %	
	Analys Andelen administrations- och indirekta kostnader är betydligt högre än det årsmål som sattes innan årets början. Anledningen är att bolagets skadekostnader (som de administrativa- och indirekta kostnaderna till allra största delen jämförs med) blev betydligt lägre jämfört med budget.			
	  Driftskostnader i förhållande till premier för egen räkning	0,17 %	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 %	100 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	0 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	34,4	1	
	 SCR-kvot	3,2	1,5	
 Ska medverka och teckna samtliga sakförsäkringar som stadens nämnder och bolagsstyrelser har behov av. Bolaget ska optimera den försäkringsrisk som bolaget själv tar, i förhållande till storleken på det egna kapitalet och fastslagen risknivå	  Andelen av koncernens försäkringar i procent som försäkras eller förmedlas av bolaget	100	100 %	
	  Samtliga försäkringstagare ska erbjudas ett årligt förnyelsebesök.	100	100 %	
				  Aktivt informera om sin verksamhet gentemot nämnder och bolagsstyrelser
			Analys Bolaget informerar om sin verksamhet på	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				flera sätt. Bland annat via sin hemsida, genom besök, nyhetsbrev och gruppsammankomster.













Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm



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


Under perioden har bolaget tillsammans med S:t Erik Liv arbetat aktivt för med att utjämna könsfördelningen på arbetsplatsen. Under året har den procentuella andelen kvinnor stigit från 11 till 33 procent. De båda bolagen arbetar också aktivt med jämställdhets- och samarbetsfrågor på arbetsplatsen i form av workshops och gruppövningar för att skapa ett så bra arbetsplatsklimat som möjligt.

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	
	Analys Något underlag för Index Bra arbetsgivare har inte tagits fram av stadens centralt då bolaget är för litet och underlaget därmed för osäkert			
	   Sjukfrånvaro	3,9 %	2,5 %	
	Analys Det höga sjukskrivningstalet i förhållande till budgeterad nivå beror till allra största delen på två längre sjukskrivningar vilka inte har varit arbetsrelaterade..			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	2,2 %	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 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Bolagetska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget har ställt krav på socialt ansvar i samtliga upphandlingar där detta har varit relevant och applicerbart.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (8)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 2018

S:t Erik Livförsäkring AB

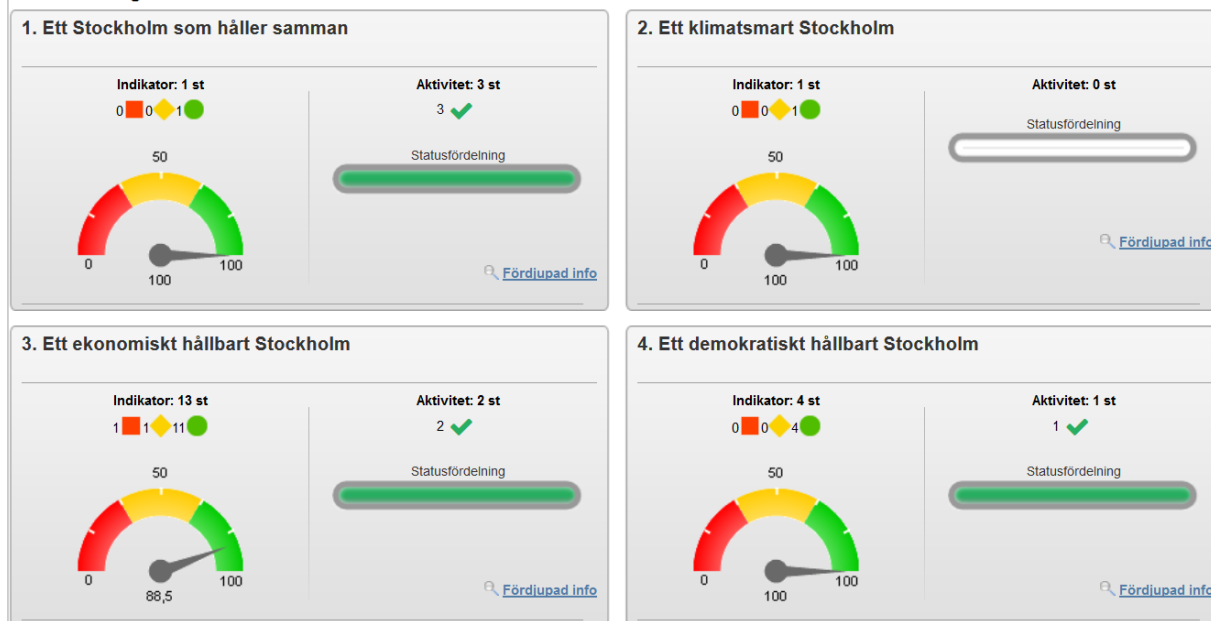
Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman	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	8
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	8
Bolagsspecifika inriktningar	8

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Årets omsättning om 80 miljoner kronor var 15 miljoner kronor högre än budget.

Driftskostnaderna blev 10,3 miljoner kronor vilket var 1 miljoner högre jämfört med budget. Ökningen beror uteslutande på att avskrivningstakten på bolagets verksamhetsystem halverats jämfört med tidigare år. Avskrivningstiden är fem istället för tio år, vilket ökar kostnaden för avskrivningar från 1 till 2 miljoner kronor per år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 22,4 miljoner kronor vilket är 45,8 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 75 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad sänkning om 6,6 miljoner.


Resultatet för perioden blev minus 71,6 miljoner kronor vilket kan jämföras med ett budgeterat resultat om plus 45 miljoner kronor. Avvikelsen beror till största delen på att storleken på bolagets tillgångar i relation till pensionsåtagande minskat. Resultatförsämringen kan till mycket stor del hänföras till årets sista månad då bland annat Stockholmsbörsen gick ned med över 10 procent.

Bolaget har inte genomfört några nyinvesteringar under året.

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)				✓ Analys av ansvarsfulla investeringar
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner</p>				<p>Bolaget har fortsatt att följa stadens inriktning mot ansvarsfulla investeringar.</p>
				<p>✔ Analys av fördelning av utbetalda pensioner mellan könen</p>
				<p>Analys Bolaget har analyserat fördelningen av utbetalda pensioner mellan könen. Slutsatsen är att storleken på de utbetalda pensionerna är proportionerligt med den lön som ligger till grund för den intjänade pensionsrätten. Då män har en genomsnittligt högre lön än kvinnor uppstår motsvarande effekt på de utbetalda pensionerna. Männen tjänstepension är högre. Att kvinnor i genomsnitt lever längre än män gör att det genomsnittliga månadsbeloppet i tjänstepension ytterligare sjunker för kvinnor då den intjänade pensionsrätten måste fördelas på fler antal år jämfört med antalet år för män.</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</p>				<p>✔ Krisövning</p>
				<p>Analys Bolaget har genomfört en skrivbordsövning och även tränat utrymning av kontoret vid ett par tillfällen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
aktörer				




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 %	100 %	

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Miljömål	  Elförbrukning per kvadratmeter	76	76	

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
























3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion



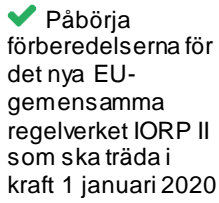
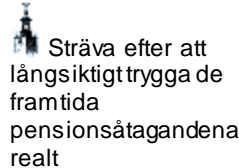


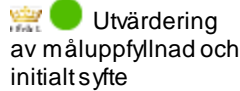
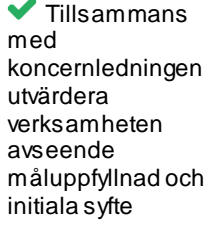
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

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	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de	0 st	0 st	

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

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Effektivitetsmål	  Driftskostnadsprocent	0,41 %	0,5 %	
 Finansiellt mål	  Nominell solvensgrad	133,5 %	106 %	
	  Real solvensgrad	97,1 %	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	100 %	98 %	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	10,6 %	10 %	
	Analys Den halverade avskrivningstakten på bolagets verksamhetsystem har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från en till två miljoner kronor vilket i sin tur medfört att andelen administrations- och indirekta kostnader stigit från 9,5 till 10,6 procent.			
 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 %	100 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	0 %	0 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-71,6	45	
	Analys Den negativa utvecklingen på finansmarknade i slutet av 2018 medförde att bolagets tillgångar sjönk i värde i förhållande till storleken på det försäkrade åtagandet med en sådan omfattning att bolagets resultat efter finansnetto sjönk till -71,6 miljoner kronor.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kvalitetsmål		90 %	90 %	
				
				Analys Arbetet är påbörjat. Tiden för regelverkets ikraftträdande är dock oviss då den svenska lagstiftningen ännu inte är fastställd.
		133,5 %	106 %	
		97,1 %	90 %	
		100	100	
				Analys Aktiviteten är genomförd tillsammans med Stockholms Stadshus AB.













Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm




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

Under perioden har bolaget tillsammans med S:t Erik Försäkring arbetat aktivt för med att utjämna könsfördelningen på arbetsplatsen. Under året har den procentuella andelen kvinnor stigit från 11 till 33 procent. De båda bolagen arbetar också aktivt med jämställdhets- och samarbetsfrågor på arbetsplatsen i form av workshops och gruppövningar för att skapa ett så bra arbetsplatsklimat som möjligt.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	82	81	
	   Index Bra arbetsgivare		84	
	Analys Något underlag för Index Bra arbetsgivare har inte tagits fram av stadens centralt då bolaget är för litet och underlaget därmed för osäkert.			
	   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
				Analys Bolaget har ställt krav på socialt ansvar i samtliga upphandlingar där detta har varit relevant och applicerbart.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (12)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 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

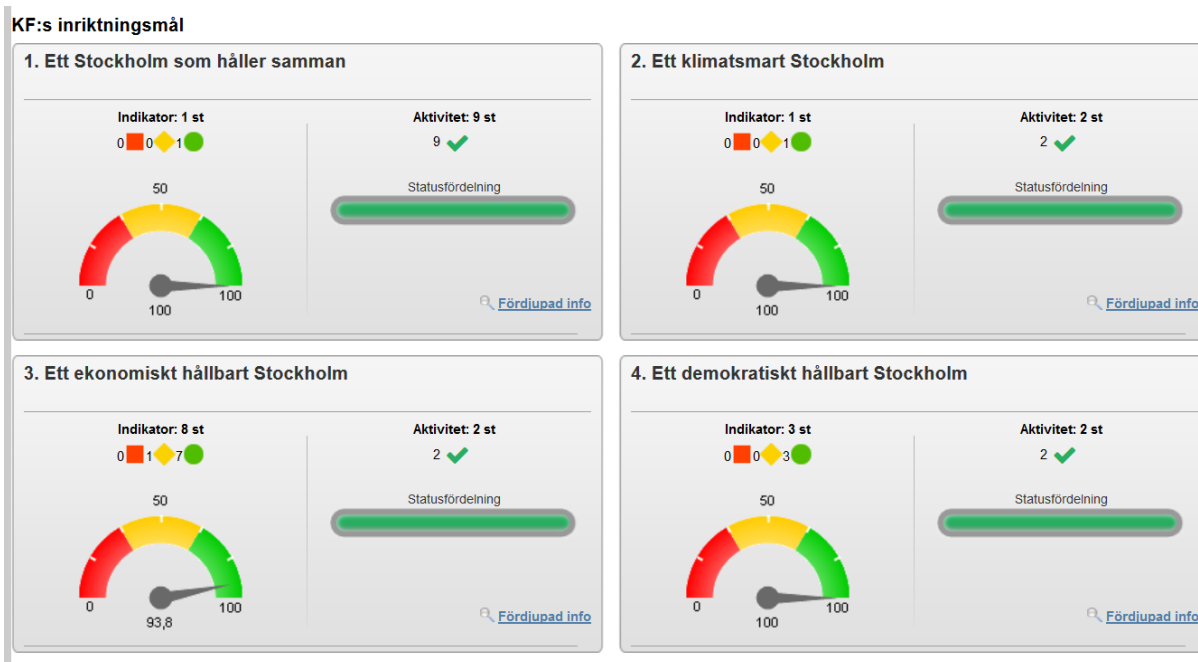
Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	6
Bolagsspecifika inriktningar	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	8
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	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

Bilagor

Bilaga 1: STEM stora projekt 2018

Bilaga 2: STEM Personalredovisning 2018

Sammanfattande kommentar



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsresultat för år 2018 uppgick till 84 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 34 mnkr och kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav om 34 mnkr. Utfallet är bättre än budget, främst beroende på att planerat underhåll skjutits på till 2019 samt lägre kostnader för drift, administration och räntor. Realisationsresultatet uppgick till -1,7 mnkr.

Årets investeringar uppgick till 111 mnkr, och är främst hänförliga till hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB Palmfelt Center. Avvikelse mot budget, 100 mnkr, avser främst aktiverade kostnader för detaljplanearbete i Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Palmfelt Center. I budget belastade dessa kostnader resultaträkningen istället för investeringsvolymen.

Koncernens omsättning uppgår till 301 mnkr. Ökningen jämför med föregående år avser främst nyinflyttning av hyresgäster i Fastighets AB Palmfelt Center. Utfallet ligger i nivå med budgeterad omsättning om 299 mnkr.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar uppgår till 118 mnkr, varav 92 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighets skatt, tomträttsavgälder, värmekostnader samt fastighets skötsel och förvaltning. Driftskostnaderna ligger lägre än budget.

Underhållskostnaderna uppgår till 12 mnkr, varav kostnader för löpande underhåll uppgår till 5 mnkr och kostnader för planerat underhåll till 7 mnkr. Större underhållsåtgärder utgörs främst av åtgärder i Fastighets AB G-mästaren för att skapa en än mer attraktiv handelsplats.

Räntenettet om -28 mnkr är bättre än budget, främst till följd av lägre räntenivåer än budgeterat men även till följd av ett bättre resultat än budgeterat.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

S.t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Under andra tertialet 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen av marken genomfördes under andra tertialet 2018, medan tillträdet till tomträtten planeras ske i början av 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola.

I slutet av augusti träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget 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 godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. Avtalsförhandlingar pågår mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige som preliminärt planeras ske före sommaren 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 rivas 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 har rustat 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				 Arbetar aktivt med säkerheten i fastigheterna.
				Analys Arbete med brandskydd är en särskilt prioriterad. Samtliga myndighetskrav som brand, el, OVK, arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd. Under 2018 har bolaget rustat 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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>även för allmänheten.</p> <p>✓ Bolaget bistår i möjligaste mån staden vid behov av tillfälliga lokaler, studentboenden och akuta boenden.</p> <p>Analys Vid vakanser i bolagets lokaler prövas möjlighet till studentbostäder. Dessutom, i detaljplanearbetet för Ulvsunda planeras för ett antal nya bostäder, och även sk long-stayboende som kan komma att bli studentbostäder.</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>✓ Säkerställer att krishanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt.</p> <p>Analys Krihanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt. Under 2018 har bolaget även inlett ett samarbete med exploatering för kriskommunikation.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet av Söderstaden</p>	<p>RIK  Antal möten med berörda aktörer.</p>	20	6	<p>✓ Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, Norra Djurgårdsstaden</p> <p>Analys Under 2018 har bolaget tagit en aktiv roll i arbetet med detaljplan i Ulvsunda och Söderstaden, och arbetet med detaljplan i Årsta och Norra Djurgårdsstaden har följts.</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>✓ Säkerställer att antidiskrimineringsklausulen ingår i upphandlade avtal.</p> <p>Analys Säkerställs vid upphandlade avtal.</p>

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella				<p>✓ Utöka samarbetet med exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret</p> <p>Analys Under 2018 har samarbetet med exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret intensifierats. Vi har haft ett nära samarbete både vad gäller pågående detaljplanearbete i Ulvsunda och avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg om utveckling i Slakthusområdet.</p>
 I samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov				<p>✓ Bolaget ska pröva förslag till eventuella fastighetsförvärv, företrädesvis i relevanta stadsutvecklingsområden.</p> <p>Analys Prövas löpande. Under andra tertialet 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv en bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertialet 2018, medan tillträdet till tomträten planeras ske i början av 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. I slutet av augusti träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. Förhandlingar pågår för att ta fram avtal mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige som preliminärt planeras ske före sommaren 2019.</p>
<p> Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling</p>				<p>✓ Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling</p> <p>Analys Prövas löpande. Under andra tertiet 2017 träffade bolaget en överenskommelse om en bytesaffär i Ulvsunda. S:t Erik Markutveckling förvärvar genom ett bolagsförvärv bebyggd tomträtt och säljer obebyggd mark. Försäljningen skedde under andra tertiet 2018, medan tillträdet till tomträten planeras ske i början av 2021. Bytesaffären har betydelse för kommande stadsutveckling genom att plats säkras för allmänna ändamål som skola och förskola. I slutet av augusti träffade Staden en överenskommelse om ett samarbete med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. I en avsiktsförklaring ges</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och styrelsen för S:t Erik Markutveckling under oktober månad 2018. Förhandlingar pågår för att ta fram avtal mellan parterna. Affären kräver ett beslut av kommunfullmäktige som preliminärt planeras ske före sommaren 2019.
 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.
				Analys Vid vakanser i bolagets lokaler prövas möjlighet till studentbostäder.

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.
				Analys Under 2018 har bolaget avslutat ett projekt avseende solceller på taket i en av fastigheterna, och påbörjat ett projekt för värmeåtervinning i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				en annan fastighet.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	105,81 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.
				Analys Påbörjat utredning i fastigheten i Ulvsunda.




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


S:t Erik Markutveckling förvaltar sina fastigheter med externa förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsbolaget har erbjudit en praktikant kortare praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet och erbjudit två ungdomar feriearbete under 2018.

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.
				Analys Bolagets externa förvaltare har erbjudit en praktikant kortare praktik som sker inom ramen för utbildningar inom fastighetsområdet och erbjudit två

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ungdomar feriearbete under 2018.
 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 arbetsökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov. Analys Utförs i enlighet med kontrakt.

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 Analys Administrationkostnaderna i faktiska tal är lägre än tidigare år. Det är dock även de totala rörelsekostnaderna, vilket förklarar ökning i andel administrationskostnader i förhållande till rörelsekostnader.	7,4 %	7 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	5 %	100 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	84	34	
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning	4,4	4,1 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Driftkostnad/kvm	472	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 anlitade 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 tagits fram	100 %	85 %	<p>✓ Bolaget följer löpande upp befintliga avtal och analyserar dessa.</p> <p>Analys Bolagets upphandlade avtal, med kontraktvärde över 2 msek, följs löpande upp och analyseras.</p>
				<p> ✓ Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Säkerställs i upphandlingar.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (29)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 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

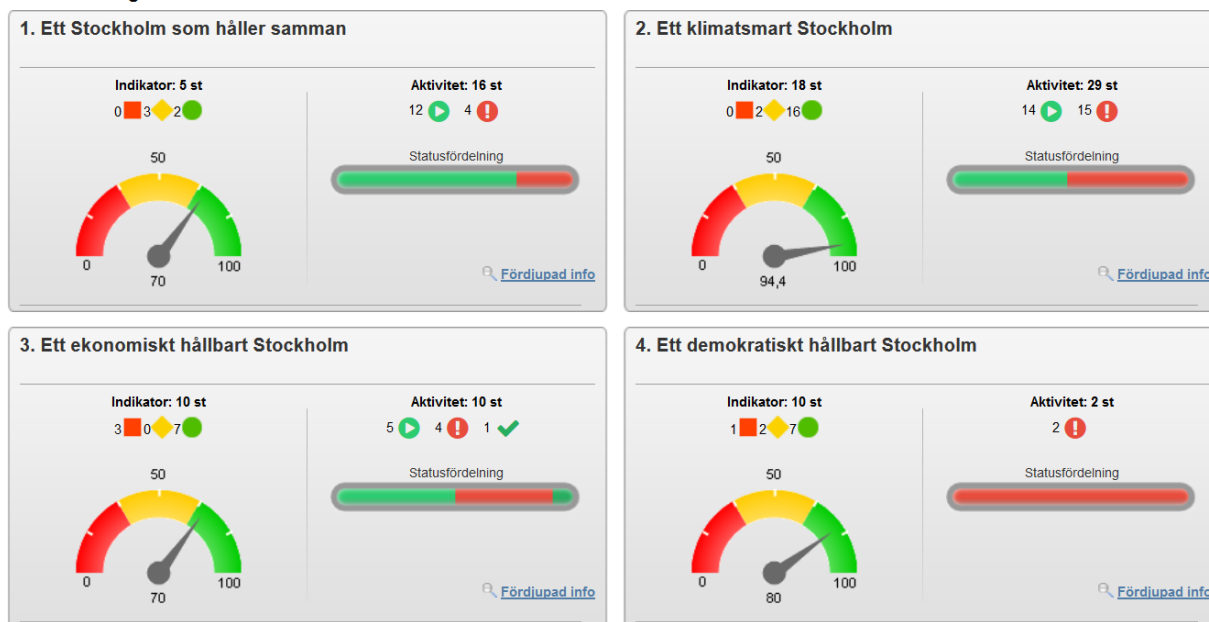
Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman.....	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	9
Bolagsspecifika inriktningar	10
2. Ett klimatsmart Stockholm	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	19
Bolagsspecifika inriktningar	21
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	21
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	21
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	22
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	23
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	24
Bolagsspecifika inriktningar	26
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	26
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	26
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	27
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	28
Bolagsspecifika inriktningar	29

Bilagor

Bilaga 1: Stora Projekt lista SISAB 2018

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto uppgår till 23 mnkr, och årets resultat uppgår till 0 mnkr.

Intäkterna för perioden uppgår till 2 408 mnkr, vilket är i nivå med prognos 2 och 156 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror på höga nyinvesteringsnivåer som resulterat i hyreställägg samt nya hyresintäkter. De övriga intäkterna ligger i nivå med föregående år.

Kostnader för el, vatten och uppvärmningskostnader uppgår till 260 mnkr, vilket är 15 mnkr lägre än prognos 2. I jämförelse med föregående år är årets utfall 13 mnkr högre.

Renhållningskostnaderna uppgår till 77 mnkr, vilket är i nivå med prognos 2.

Kostnader för reparation ligger i nivå med föregående år och något över prognos 2. Bolagets kostnader för skadegörelse har gått ned jämfört med föregående år.

Bolaget har reserverat en kostnad på 800 tsek för en eventuell företagsbot på grund av en olycka på en skolgård 2016. SISAB har en kostnad för en byggsanktionsavgift på 1,2 mnkr avseende uppförande av paviljonger utan bygglov. En reservering på totalt 4,7 mnkr har även gjorts avseende ett förgävesprojekt i Norra Djurgårdsstaden.

De administrativa kostnaderna uppgår till 277 mnkr. Utfallet är 10 mnkr lägre jämfört med prognos 2 vilket främst beror på lägre konsultkostnader.

Medelantal månadsavlönade för 2018 uppgår till 227, vilket är 23 fler jämfört med föregående år. Personalkostnaderna för perioden uppgår till 193 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror bland annat på att organisationen har anpassats för att kunna hantera de höga investeringsnivåerna samt att SISAB arbetar aktivt med att ersätta externa konsulter med egen personal. Antalet anställda kommer att öka något under 2019, dock inte i samma utsträckning som under 2017 och 2018.

Avskrivningarna uppgår till 693 mnkr, vilket är 83 mnkr högre jämfört med föregående år och i nivå med prognos 2. De högre avskrivningarna är en följd av de höga investeringsnivåerna de senaste åren. Några nedskrivningar har inte gjorts under året. Återföring av tidigare nedskrivningar uppgår till 5 mnkr.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 145 mnkr, vilket är en minskning med 11 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 12 mnkr jämfört med prognos 2. Avvikelse mot föregående år beror på låga räntenivåer.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 2385 mnkr vilket är 564 mnkr högre än föregående år. Även 2018 var ett rekordår avseende investeringsvolym. Bolaget har under året gjort två förvärv; Vasastaden 2:98 och Vilo hemmet 1. Förvärven uppgår totalt sett till 25 mnkr.




Se sammanställning nedan med de största projekten 2018:



Projekt	Utfall 2018 (mnkr)	Kommentar
Bobergsskolan, ny skola i Norra Djurgårdsstaden	208	Förseningar i produktion under sommar/höst 2018. Slutlig tidplan håller.
Kämpetorps skola, om- och tillbyggnad	121	Produktion 2018 har fungerat i linje med plan.
Hökarängsskolan, ombyggnad av ventilation och teknikinstallation	114	Etapp 1 klar under 2018, etapp 2 pågår.
Ekängens skola, nyskolbyggnad	105	Klart sommaren 2019. Produktionen i linje med tidplan.
Sjöviksskolan, nyskola	94	Klart sommaren 2019. Produktionen i linje med tidplan.
S:a övriga projekt	1743	
Summa investeringar	2385	

1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Under året har SISAB tagit fram ett utbildningsmaterial som sammanfattar Stadens tre program för lika rätt och denna utbildning presenterades på chefsforum i december. Vidare planerar SISAB genomföra utbildning för samtlig personal under 2019, vilket är en del av en större satsning med framtida mål om att SISAB ska arbeta med jämställdhetsbudgetering och se över möjligheten att bli HBTQ-certifierade.

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 SISAB deltog på Business arena under hösten 2018 och vidareutvecklar nu kontaktnätet i branschen.
				 Delta i Business Arena 2018 för en ökad dialog









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med aktörer på Stockholmsmarknaden.
				Analys Utöver deltagande på Business arena var SISAB även i Almedalen och hade ett öppet seminarie. Utöver dessa aktiviteter har en workshop anordnats för ett flertal fastighetsägare med syfte att knyta kontakter i Stockholmsrummet i Kulturhuset.
				 Upphandla fastighetskonsulter/mäklare i syfte att lägga ut sökuppdrag i staden.
				Analys Upphandlingen är slutförd och Svefa arbetar med ett flertal projekt.
				 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 fortfarande och Fastighetsutveckling arbetar tillsammans med VD-staben för att ta fram en modell. SISAB har medvetet väntat in den inventering av friytor som SCB gör på uppdrag av Utbildningsförvaltningen. Inventeringen blev klar 2018 men modellen kommer bli klar under 2019.






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. Under hösten genomfördes ett pilotprojekt för en ny modell av trygghetsvandring i ett par förvaltningsområden. En Trygghetsstrategi, en ny roll på SISAB, tillträdde också under hösten.

Ett pilotprojekt har startats i Bagarmossen som innebär samarbete med polisens NOS-projekt (Nos och Spaningspatrull). Samarbetet syftar till att öka närvaron kring SISAB:s fastigheter på kvällar och helger med hjälp av hundägare som lär sig vilka signalement man ska vara uppmärksam på och hur de kan lämna iakttagelser till polisen.

Fastighetsavdelningen fortsätter arbeta intensivt med det systematiska brandsskyddsarbetet, SBA. Nytt för 2018 är att alla fysiska SBA-pärmar digitaliserats och blivit en del av FasIT, SISAB:s system för fastighetsinformation. Under året har utbildningar 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 CSR-strategin har genomlysts avseende ansvar och uppdrag för de respektive avdelningarna. Efter genomlysningen ringades sociala krav och uppföljning i upphandling in som ett fokusområde att arbeta vidare med under 2019.
 Delta i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med AB Stockholmshem och Stockholms Stadsteater AB				 Delta i samarbetet 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 genomförde ledningsgruppen, tillsammans med SISAB:s säkerhetsstrateg och trygghetsstrateg, ett studiebesök hos Södertörns brandförsvaret och vidare kommer utbildning för alla chefer genomföras under Q1 2019.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				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 Under året har SISAB samarbetat med flera olika 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 mellan kvinnor och män				 Skapa rutin för att säkerställa att ekonomiska bidrag går till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.	
				Analys Arbetsordningen mellan styrelsen och VD har uppdaterats där det nu framgår att nya externa hyresgäster utanför Stockholms stad ska godkännas av styrelsen.	
					 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Rensa rent-projekt i förvaltningsområde 4, Kungsholmen-Norrmalm-Östermalm, samt i förvaltningsområde 5, Bromma-Rinkeby-Kista. Vidare har flera förvaltningsområden trygghetsvandrat och ibland även med andra aktörer. I oktober genomfördes en inventering av termosensorer.
	  Produktindex	62	65	
	Analys SISAB var nära målet men nådde inte riktigt. Ny mätning med Fastighetsbarometern är inte fullt jämförbar med tidigare mätning med AktivBo.			
	  Rent och snyggt	61	63	
	Analys SISAB var nära målet men nådde inte riktigt. Ny mätning med Fastighetsbarometern är inte fullt jämförbar med tidigare mätning med AktivBo.			
	  Serviceindex	73	74	
	Analys SISAB var nära målet men nådde inte riktigt. Ny mätning med Fastighetsbarometern är inte fullt jämförbar med tidigare mätning med AktivBo.			
				 Utveckla och upprusta stadens skolgårdar och utemiljöer där det bedöms nödvändigt utifrån



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utbildningsnämndens och stadsdelsnämndens prioriteringar och beställningar
				<p>Analys</p> <p>I förvaltningsområde 2 har upprustning på Hammarbyskolan södra genomförts. Även skolgårdsupprustningar på Katarina Norra (förvaltningsområden 3) och Kvarnbyskolan (förvaltningsområden 5) är klara. I förvaltningsområden 6 har SISAB även genomfört skolgårdsprojekt på Vällingsbyskolan och Sörgårdsskolan.</p>




Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Under året har SISAB deltagit i flera möten kring LUP-arbetet, framför allt i olika arbetsgrupper i Enskede Årsta Vantör, Östberga och Hagsätra. I Rinkeby-Kista stadsdel har SISAB fått en beställning på uppförande av paviljong för parklek i Hinderstorpsparken som är en del i LUP-arbetet.



SISAB har medverkat och deltagit vid utställningen för de nya detaljplanerna när eventet ägde rum på Bredholmstorget. Vidare har SISAB arbetat med Stockholmshem för att utveckla området kring Skärholmens gymnasium och detta arbete pågår fortfarande.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden och utbildningsnämnden verka för att idrottshallar i största möjliga mån ska planeras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningsystem				<p> Aktivt verka för att idrottshallar i största möjliga mån inplaneras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningsystem.</p>
				<p>Analys</p> <p>Under året har en idrotts hall på Årstafältet överförts till SISAB. Ytterligare diskussioner pågår om Kristineberg och Konradsberg, samt om Dalhagens IP. SISAB och Idrottsförvaltningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				diskuterar även byggnation av fullstor idrotts hall i anslutning till nya Björnbodaskolan.
	 Antal bokade timmar i skolidrotts hallar utanför skoltid	90 597	90 000	
				 I samarbete med utbildningsnämnden tillgängliggöra minst fem stycken skolidrottslokaler
				Analys Under året har åtgärder genomförts för att tillgängliggöra åtta skolidrottslokaler på skolorna: Matteus, Årstadal, Alvik, Ålsten, Rålambshov, Herrängen, Globala gymnasiet och Aspudden.
				 Samarbeta med utbildningsnämnden och kulturnämnden för att inventera stadens samtliga skolor i syfte att tillgängliggöra skollokalerna för föreningsliv och civilsamhälle i stadens bostadssystem
				Analys Inventeringen är klar och har delats mellan Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen och SISAB.

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	70	
	Analys NKI ökar från 66 ifjol till 70 för 2018, de områden som ökar mest är miljöhänsyn och image.			

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar





Arbetet med att avveckla fossila energikällor har fortsatt. På två skolor har SISAB ersatt gamla pelletspannor med olja som spets med klimatvänliga alternativ. På Backluraskolan har värmepumpar och bergvärme installerats och Sundbyskolan har anslutits till fjärrvärme. Några få skolor med olja som spets återstår och SISAB planerar att vara helt oljefria år 2020. Ett beslutsunderlag togs fram för att övergå till klimatneutral fjärrvärmeleverans och ett sådant avtall har tecknats från 1 januari 2019.









SISAB:s styr- och övervakningssystem har kompletterats med intelligent dataanalys (AI) där man via algoritmer använder historiska data, data i realtid samt extern data för att skapa en förbättrad styrning av fastigheterna.








SISAB har påbörjat arbetat med en ny 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. Ett beslut har också fattats om att SISAB år 2019 ska ansluta sig till Färdplan för Bygg- och anläggningssektorn och även ta fram en egen klimatstrategi för bolaget. Färdplanen ingår i Fossilfritt Sverige som startades 2015 av regeringen.


SISAB har fortsatt det uppskattade arbetet med Energiagenterna. Under 2018 har nästan 1400 förskolebarn, fördelat på cirka 65 förskolor, diplomerats till energiagenter. En Agentfestival har hållits på Tekniska museet för första gången.

I SISAB:s nya kontor (inflytt november 2018) är bland annat kontorsbelysningen närvarostyrd och all belysning är LED. Allt från papper och plast till kompost källsorteras med hjälp av fyra stationer i kontoret.



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	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 Avtalet skickades in i december 2018 och från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och med 1 januari 2019 har SISAB klimatneutral fjärrvärme.
				❗ Utveckla metoder och rutiner för uppföljning av SISAB:s energieffektiviseringsarbete, samt inför 2019 ta fram nya indikatorer och mål som bygger på dessa.
				Analys Befintlig energiplan är reviderad.
 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 översvämningsrisker utifrån stadens skyfallsmodell.
				Analys Fastigheter i riskzonen har identifierats utifrån stadens skyfallsmodell och 2018 gjordes en fördjupad klimat- och sårbarhetsanalys med åtgärdsförslag för de mest utsatta fastigheterna. Åtgärderna samordnas med andra åtgärder i framtida underhållsplanering.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	25 %	
	Analys			I dagsläget är det sju projekt som utreds men samtliga projekt är i ett tidigt skede och då de inte nått projektering har vi ingen energiberäkning som kan visa om målet ser ut att uppnås eller ej.
	  Köpt energi (GWh)	267 GWh	274 GWh	 Fortsätta arbetet med energisparprojektet Energiagenterna (en metod att utbilda förskolebarn i energismart beteende).
				Analys Under året har SISAB genomfört en ny upphandling av dramapedagoger, genomfört en Agentfestival och Energiagenterna har blivit ett registrerat varumärke.
	  Köpt energi för värme,	139,5 kWh/m ²	170 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	159 MWh	155 MWh	<p> Inrätta en intern organisation om solceller och solcellsininstallationer.</p> <p>Analys SISAB har påbörjat arbetet och har en tydligare struktur för arbetet.</p> <p> Utveckla en projekteringsanvisning för elproduktion.</p> <p>Analys Under 2018 tog SISAB fram en projekteringsanvisning för elproduktion, vilken förväntas fastställas på nästa anvisningsmöte i februari.</p>
				 Förbereda och genomföra ansökan till klimatinvesteringsbidrag för hållbar energianvändning.
				Analys Inga bidrag söktes 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 och den andra insatsen genomfördes i samband med VD-information på det nya kontoret.
				  Se över möjligheterna att installera solenergi eller plantera grönska på skolbyggnaders tak och fasader
				Analys


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Grönatak-handboken framtagen under perioden 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. Kravet att uppnå nivå Silver på indikatorn "Energianvändning" i Miljöbyggnad finns med i SISAB:s befintliga processer, bl.a. i Projekteringsanvisning Miljö. Nivå Silver motsvarar målet på 55 kWh/kvm och år i Stockholms stads miljöprogram.

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 Flera informationsinsatser har genomförts löpande under året, både i form av nyheter på intranätet och en film spelades in tillsammans med kommunikationsenheten då Kontorsservice visade var cyklarna fanns på kontoret och hur en använder elcyklarna.
				 Uppdatera och förmedla SISAB:s rese- och mötespolicy.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Personalhandboken är uppdaterad och information har dels varit på Chefsforum, dels nyheter på SISAB:s intranät.
				▶ 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 och kommer genomföras i början av 2019.

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 %	
				▶ Arbeta med GYF (Grönytefaktor) i enlighet med stadens krav.
				Analys SISAB arbetar i enlighet med stadens hållbarhetskrav vid markanvisning. Under året har ca 20 projekt berörts av kravet där en del väntar på signerat markanvisningsavtal. I SISAB:s projektstyrningssystem har man även möjliggjort att fylla i om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				målet gäller projektet, vilket i sin tur möjliggör en smidigare uppföljning i systemet.
				❗ Utveckla ett bedömningsverktyg för ekosystemtjänster och sociala aspekter på skolgårdar.
				Analys SISAB har genomfört tre workshops på ämnet under året och utvecklingsprojektet beräknas vara klart under 2019.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				 Säkerställa att SISAB har aktuell kompetens för att erbjuda och möjliggöra en effektiv matavfallsinsamling i lokalbeståndet, så som avfallskvarnar med uppsamlingstank, då det beställs av kund.
				Analys SISAB har två medarbetare som är sakkunniga på ämnet.
	 Andel projekt som klarar SISAB:s deponirestkrav.	100 %	100 %	 Genomföra informationsinsatser om miljö- och fuktfrågor för SISAB:s medarbetare och konsulter.
				Analys Information till Projektledare och Projektansvariga har genomförts. Vidare genomfördes en introduktionsutbildning den 4 oktober för SISAB:s nya ramavtalade miljösamordnare.
	 Andel projekt som lämnat	100 %	100 %	






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	in slutdokumentation för miljö.			
				❗ Genomföra revisioner av ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Analys Detta arbete kommer fortsätta under 2019, men formulering av metod och frågor är påbörjat.
				❗ Ta fram en generell presentation om SISAB:s miljö- och fuktarbete i projekt som ska användas vid startmöten.
				Analys Detta är ej aktuellt då SISAB dels har en ny projektprocess, dels då miljö- och fuktarbetet utvecklats i en positiv riktning under året.
				🟢 Utveckla rutin för regelbundna uppföljningsmöten med ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Analys Arbete pågår och kommer fortsätta över 2019.




2.5 Stockholms miljö är giftfri

Pilotstudien "Kemikaliesmarta åtgärder i förskola" har fortsatt och blir klart 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.

En Golvhandlingsplan 2018-2019 har tagits fram av SISAB gällande äldre PVC-golv i förskolor. Planen innebär analyser i samband med att ett färre antal golv byts ut. Planen 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.

När det gäller spridning av farliga ämnen och mikroplaster från utomhusprodukter som fallskyddsgummi och konstgräs har SISAB fortsatt sitt arbete för att minimera riskerna med stöd från stadens resurscentrum, kemikaliecentrum.




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 %	100 %	 Fortsätta samarbete med Kemikaliecentrum med utgångspunkt från stadens kemikalieplan 2014-2019.
				<p>Analys</p> <p>Samarbetet med kemikaliecentrum har fortsatt under 2018. Fortsatt fokus på pilotprojektet kemikaliesmart förskola med kompletterande materialprovtagning på förskolor. Analyserna bekräftar att SISAB:s projekteringsanvisningar avseende materialval är bra. En handlingsplan som sträcker sig över 2018-2019 har upprättats för att klargöra hur SISAB ska hantera äldre golv med sämre materialinnehåll. I övrigt har samarbetet med kemikaliecentrum fortsatt handlat om fallskyddsgummi och spridning av mikroplaster.</p>
				 Genomföra informationsinsatser om Byggvarubedömningen (BVB) till berörda avdelningar på SISAB.
				<p>Analys</p> <p>SISAB har deltagit i BVB:s utbildning och flera medarbetare från olika avdelningar deltog. SISAB har även genomfört intern informationsinsatser under hösten.</p>
				 Se över möjligheten att övergå till BVB:s digitala avvikelsehantering.
				<p>Analys</p> <p>BVB har tillsammans med Stockholms stad påbörjat en uppdatering av deras egna digitala</p>














Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avvikelsehantering, där SISAB varit med i uppdateringsarbetet. Lansering sker troligtvis under våren 2019 och då kommer SISAB ta ställning till att testa detta i ett pilotprojekt.
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100 %	 Utföra minst fyra stickprovskontroller av rengöringsmedel och dylikt som används vid städning av SISAB:s kontor.
				Analys Samtliga stickprovskontroller är genomförda utan anmärkningar.
				 Ta fram en handlingsplan för äldre PVC-golv i förskolor.
				Analys Handlingsplan är framtagen, se kommentar ovan under rubriken "Stockholms miljö är giffri".




2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

SISAB arbetar ständigt för att förbättra inomhusmiljön i våra lokaler. Myndighetssamordnaren, som var en ny tjänst 2018, har arbetat fram ett strukturerat och systematiskt arbetssätt. Totalt pågår 131 ärenden, vilket är det lägsta SISAB har haft på två år.

Vidare har samarbetet med Miljöförvaltningen utvecklats väldigt positivt och är transparent då de har inlogg i våra system och kan följa miljöärendena där.

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 %	100 %	 Snabbt utreda och hantera anmärkningar vid myndighetstillsyn avseende luftflöden och installationsljud.
				Analys SISAB har under året utvecklat rutinen för utredning och hantering av anmärkningar vid myndighetstillsyn. Se indikator om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				andel förskolor och skolor med anmärkningar om luftflöde eller buller.
	  Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter	90	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 %	100 %	
	Analys 1 av projekten flyttas över till 2019 då den har många tillbyggnader och kommer rapporteras när samtlig dokumentation är inlämnad i januari 2019.			
	  Andelen ny-, till- och ombyggnadsprojekt som redovisar godkänd fuktsäkerhetsdokumentation.	100 %	100 %	
	Analys 1 av projekten flyttas över till 2019 då den har många tillbyggnader och kommer rapporteras när samtlig dokumentation är inlämnad i januari 2019.			
 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 %	100 %	
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	2,95 %	1 %	
	  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	90 %	100 %	
	Analys Under den här mätperioden nåddes inte målet fullt ut då åtgärderna varit mycket omfattande i ett antal fastigheter. Åtgärderna har i första hand prioriterats där många mätningar visat på förhöjda värden och effekten av åtgärderna blir större.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	
	Analys Totalt sett är det 18 projekt som redovisas 2018, varav 17 är godkända. Det sista projektet kommer redovisas i början av 2019.			
				 Utredda möjligheten att bygga i trä
				Analys SISAB har utrett möjligheten att bygga i trä och arbetar nu vidare med att ta fram ett förslag där SISAB ska ta ställning om detta ska utvecklas eller inte. Presentation av förslag beräknas vara klart i mars 2019.
				 Utvärdera upplevd inomhusmiljö i pilotprojektet av utbytesprogrammet av förskolor.
				Analys Utvärderingen blev klar i december och visade positiva resultat.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm










3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Under hösten 2018 var fyra masterstudenter från Handelshögskolan i Stockholm på SISAB och deltog i arbetet med att kartlägga projektprocessen för skolbyggnad och identifiera metoder för hur upphandlingsavdelningen kan bli inblandad i projekten i ett tidigare skede. Syftet med projektet var att förbättra koordineringen och informationsutbytet mellan upphandlings-, projekt- och fastighetsavdelningen för att bättre kunna planera arbetet med projektupphandlingar, göra mer träffsäkra prognoser av framtida annonseringar och möjliggöra planeringen av nya upphandlingsstrategier.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva








Under året 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 som sträcker sig till mars 2019.

Fastighetsavdelningen och driftavdelningen har haft varsin LIA-praktikant under 2018 varav en studerade till fastighetsförvaltare på Newtons yrkeshögskola och anställdes som fastighetsvärd under september 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	18	10 st	
	Analys 20 platser erbjöds på Driftavdelningen och 18 ungdomar arbetade under sommaren.			
				 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.
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2	2	
	Analys SISAB har erbjudit två platser, varav en påbörjar sin anställning under 2019.			
 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	
	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


















För att behålla och attrahera arbetskraft har SISAB infört en ny tjänst – biträdande förvaltare. Syftet är att få nyutbildade förvaltare att söka sig till SISAB. Även fastighetsvärdar har möjlighet att söka tjänsten och kan kombinera en yrkesutbildning parallellt med arbetet.


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 Extern medverkan är redovisas för Stadshus ab. Ett flertal projekt kommer utföras av externa fastighetsägare.
				 Vid tillfälle och behov hyra in lokal för skoländamål.
				Analys Arbete pågår med fem större objekt. Fastighetsutveckling arbetar i nära samarbete med Exploateringskontoret och olika fastighetsägare.
				  Aktivt leta efter platser där gymnasiekluster och campus kan utvecklas så att gymnasieskolor samlas på attraktiva platser tillsammans med annan samhällsservice
				Analys Samtal har förts med Utbildningsförvaltningen i frågan och kluster i Liljeholmen har identifierats.
				  I samarbete med arbetsmarknadsnämnden fortsätta att utreda dimensionering och anpassning av lämpliga lokaler för ett sammanhållet vuxencampus i innerstaden
				Analys SISAB har haft två möten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				under året för att diskutera frågan, men har tyvärr inte kommit fram till några lämpliga lokaler. Fastighetsutveckling arbetar dock vidare med frågan för att hitta lämpliga objekt.



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 är etablerat med S:t Erik markutveckling, Stockholmshem, Exploateringskontoret och Fastighetskontoret.
				 Undersöka möjligheten och om tillfälle ges verkställa, att med extern part fastighetsutveckla en skolfastighet.
				Analys Fastighetsutveckling har fört diskussioner med ett antal hyresgäster och externa fastighetsägare under året. Inget av framtagna förslag har dock genomförts under året.
				 Undersöka möjligheten och vid behov sälja fastigheter som inte anses av strategisk vikt.
				Analys SISAB har påbörjat ett större arbete med att identifiera icke strategiska fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Vid tillfälle och behov förvärva fastighet för skoländamål.</p>
				<p>Analys Ett flertal objekt kan framöver bli aktuella för förvärv. Parallella diskussioner pågår med några fastighetsägare. Observatoriet och Vilohemmet förvärvades under 2018.</p>
<p> Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader</p>	<p>  Andel administrations- och indirekta kostnader</p>	6,3 %	8 %	
<p> God budgetföljsamhet och prognossäkerhet</p>	<p>  Avvikelse investeringsbudget, %</p>	-25,47 %	3 200 mnkr	
	<p>Analys Avvikelsen beror främst på uteblivna förvärv och förskjutningar i projekten.</p>			
	<p>  Slutkostnadsavvikelse max +/- 5% i alla fastprisprojekt (%).</p>	-0,19 %	0 %	
<p> Godkänd resultatnivå</p>	<p>  Resultat efter finansnetto(mnkr)</p>	0	0	
	<p>Analys Årets resultat uppgår till 0 mnkr.</p>			
<p> Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi</p>	<p>  Direktavkastning</p>	7,1	6,7 %	
<p> Verka för lägre byggkostnader vid nyproduktion och ombyggnation av pedagogiska lokaler</p>				<p> Fortsätta arbetet med "Nyckeltalsgruppen", där SISAB har initierat en arbetsgrupp med olika byggorganisationer och byggherrar, i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				syfte att benchmarka och bli mer kostnadseffektiva.
				Analys Gruppen träffas några gånger per år och det är SISAB som håller i gruppen där även privata aktörer deltar.
	 Driftkostnad/kvm	348	397	

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	0	5	
	Analys Upphandlingen har precis blivit klar och därför har inga tillgänglighetsanpassningar genomförts i detta specifika tillgänglighetsprojekt och därför kommer planerade projekt i år genomföras 2019. SISAB genomför tillgänglighetsanpassningar vid ombyggnation och nyproduktion.			

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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














SISAB:s företagsledning har breddat sin kompetens genom tillsättning av Sofia Johansson, byggnadsingenjör, som avdelningschef och speglar på så sätt bättre organisationen. På sikt planeras även att ledningsgruppen tydligare ska börja analysera olika beslut ur jämställdhets- HBTQ- och barnperspektiv.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Vi främjar ett öppet och respektfullt klimat på SISAB genom vår likabehandlingsplan som, tillsammans med aktivitetsplan och rutiner, stärker arbetet med jämställdhet och mångfald. Ledningen har som en del i värderingsarbetet tillsatt en referensgrupp som består av goda värderingsambassadörer utifrån värdeorden: affärsmässiga, ansvarstagande och engagerade. Syftet med referensgruppen är att aktivt arbeta för att värderingarna är en naturlig del i vårt dagliga arbete på SISAB. Medlemmarna i referensgruppen byts ut med jämna mellanrum vilket ger utrymme för ett större medarbetarinflytande i värderingsarbetet.

SISAB strävar efter att rekryteringsprocessen är kompetensbaserad och fördomsfri där utgångspunkten är att se till varje kandidats faktiska kompetens och potential. Detta uppnås genom en tydlig kravprofil och strukturerad intervjueteknik för att skapa lika förutsättningar för



alla kandidater.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	85	80	
	 Antal interna rekryteringar	17	5	
	   Index Bra arbetsgivare	88	85	
	   Sjukfrånvaro	3,3 %	4 %	
	Analys Sjukfrånvaron har sjunkit markant det senaste året. Det beror bland annat på hälsofrämjande insatser som löpgrupper, kontorsyoga och friluftsdag, men även semesterväxling och stort fokus på rehabilitering.			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,9 %	2,6 %	

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

Under 2018 genomförde SISAB arkitekttävlingen *Rötterna i Rinkeby* där OKIDOKI och Warm in the winter vann med bidraget *Skolan mitt i byn*. Tydliga teman sågs i flera bidrag där hållbarhet, jämställdhet och trygghet diskuterades flitigt. 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. Idétävlingen gav inspiration att involvera barn och unga ytterligare och till Järvaveckan hade SISAB med en "viktighetskarta" där barn och unga, såväl som vuxna, uppmanades att belysa de frågor som var viktigast för dem. Denna viktighetskarta är en betydelsefull del i kommunikationen kring SISAB:s hållbarhetsarbete.

Tillsammans med Utbildningsförvaltningen har SISAB även tagit del av barns erfarenheter och åsikter vid projekteringen av flera skolgårdsprojekt. Under hösten 2018 har skolelever varit delaktiga i referensgrupper för projekteringen av skolgårdar i Hägerstensåsen, Backluraskolan, Husbyskolan, Husbygårdsskolan, Enskede gymnasium och Sätterskolan, vilka kommer byggas under 2019.

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




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				på ett frukostseminarium om barns rättigheter.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning









Under hösten har SISAB genomfört en introduktionsutbildning i antikorrup­tion och mutor för hela chefsgruppen och upphandlingsavdelningen då Natali Phalén, generalsekreterare för Institutet Mot Mutor, var och föreläste på SISAB. SISAB planerade att utbilda hela organisationen i antikorrup­tion och mutor under 2018, men då tiden inte räckt till är resterande utbildningstillfällen för hela organisationen planerad till mitten av januari 2019.

I november 2018 lanserades SISAB:s egna visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt anmäla misstänka oegentligheter inom bolaget. Funktionen har tagits fram för att tidigt kunna upptäcka och åtgärda brister inom verksamheten och ses som en del i arbetet för ett transparent SISAB. Visselblåsarfunktionen är kopplad till extern part och förutom SISAB:s medarbetare kan även inhyrd personal och konsulter, såväl som leverantörer och underleverantörer, använda funktionen.

SISAB har beslutat att vara med i Stockholms hems projekt kallad Rättvist byggande. Projektet är en del av ett utökat samarbete inom ett flertal av stadens bolag för uppföljning och kontroll i samverkan med Skatteverket, Gränspolis­en, Ekobrottsmyndigheten och Arbetsmiljöverket där syftet är att säkerställa att konkurrens sker med sunda förutsättningar och att arbeten bedrivs på skäliga arbetsvillkor. SISAB kommer arbeta vidare med projektet under 2019 med avseende att följa upp svart arbetskraft och kontroller på arbetsplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85 %	100 %	
	Analys SISAB har påbörjat ett strukturerat arbete med att ta fram en plan för uppföljning av hela ramavtalsstocken, även sådana avtal som upphandlats tidigare. Hittills har SISAB en färdig plan för 45 av 53 upphandlingar.			
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys I 6 av 7 entreprenadupphandlingar har krav på dialog med arbetsmarknadsförvaltningen ställts avseende sysselsättningsfrämjande åtgärder. Den sjunde upphandlingen avbröts under året.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>Öka från 130 000 elevplatser till 135 000 elevplatser</p>	  Antal elevplatser förskola	630	702	
	<p>Analys Förskolan Humlan är försenad då betongen inte har torkat färdigt enligt plan.</p>			
	  Antal elevplatser grundskola	29	29	
	<p>Analys Under 2018 färdigställdes utbyggnad av Beckombergaskolan och ombyggnad av Eriksdalsskolan, vilket genererade 18, respektive 11 elevplatser.</p>			
	  Antal elevplatser gymnasium	2 950	2 950	
	<p>Analys 2018 genomfördes ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut som genererade 750 nya elevplatser och Invigning av Anna Whitlocks gymnasium genererade 2200 nya elevplatser.</p>			
	  Antal elevplatser paviljonger	966	1 319	
<p>Analys Beräknade paviljongplatser har förskjutit till 2019.</p>				



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

Sid. 1 (38)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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

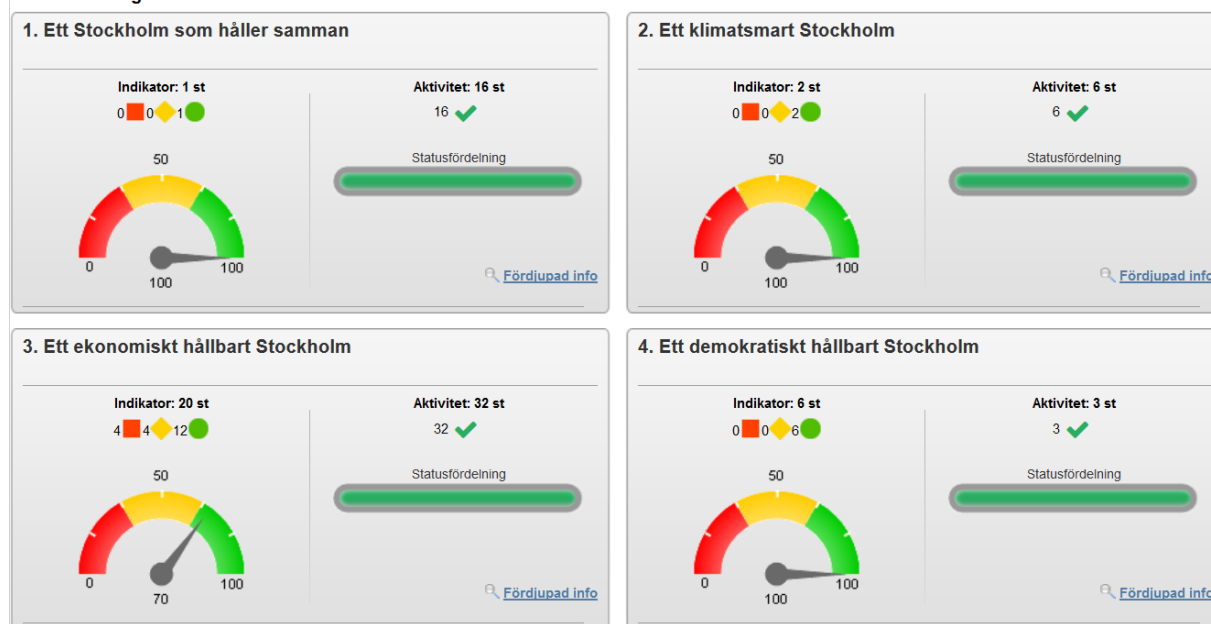
Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	3
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	10
Bolagsspecifika inriktningar	11
2. Ett klimatsmart Stockholm	11
2.1 Energianvändningen är hållbar	11
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	13
Bolagsspecifika inriktningar	14
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	14
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	14
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	18
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	34
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	36
Bolagsspecifika inriktningar	36
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	36
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	36
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	37
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	38
Bolagsspecifika inriktningar	38

Bilagor

Bilaga 1: Hela koncernen personalredovisning 2018

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet uppgår till -0,7 mnkr för året vilket innebär ett lägre underskott (4,3 mnkr) än det budgeterade resultatet om -5,0 mnkr och ett lägre underskott (1,5 mnkr) än prognosen i tertialbokslut 2.

Intäkterna uppgår till 148,6 mnkr vilket är 6,6 mnkr högre än budget för året, huvudsakligen med anledning av överförda och ökade projektmedel från externa aktörer såsom Tillväxtverket, Vinnova, Naturvårdsverket etc.



De totala kostnaderna uppgår till 149,9 mnkr vilket är 2,4 mnkr högre än budget för året. De externa kostnaderna har ökat med 8,3 mnkr i förhållande till budget som huvudsakligen hänger samman med de ökade intäkterna. Under året har en utbetalning om 10 mnkr till filmfonden skett i syfte att fortsätta arbetet med att få fler filminspelningar till Stockholm. Kostnader för personal ingår med 54 mnkr vilket är 5,7 mnkr lägre än budget för året. Personalkostnaderna har minskat i förhållande till budget vilket även noterats i löpande prognoser. Minskningen är hänförlig till avgående VD, och i avvaktan på ny tillsättning är en tillförordnad VD utsedd vilket påverkat flera andra befattningar i koncernen med tillförordnad bemanning. Därtill har koncernen haft en hög personalomsättning, där konsulter delvis har ersatt i avvaktan på rekrytering. Inga investeringar har skett under året varför avskrivningarna är 0,2 mnkr lägre än budgeterat.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,7 mnkr för perioden vilket är 0,2 mnkr högre än budget för året.





1. Ett Stockholm som håller samman


1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med 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.
				Analys Bolaget har deltagit i Hållbarhetskommisionens arbete med att ta fram en rapport om företagande och möjligheter till självförsörjning. Vidare har bolaget under året lyft arbetsmarknadsförvaltningens branschsamarbeten på webben och i nyhetsbrev. Fortlöpande har bolaget vid aktiviteter informerat om praktikplatser. En uppdaterad version av Tillväxt- och arbetsmarknadsanalys har i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen tagits fram.


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.
				Analys Genom att verka för att företags etableringar främjas, potentialen till företagande och nyföretagande utvecklas och förutsättningarna för näringslivet förbättras bidrar bolaget till att skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen. I upphandlingar där bl.a. sociala krav ställs bidrar bolaget till att ytterligare möjligheter till arbetstillfällen och att ett ökat samhällsengagemang skapas. I dialog och samarbete tillvaratas näringslivets engagemang och behov varför näringslivet känner delaktighet, samhörighet och ett ökat samhällsengagemang.
 Främja socialt företagande				 Bidra till ökade kunskaper hos näringslivet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
genom kunskapsspridning				om socialt företagande.
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har tillsammans med Coompanion anordnat flera seminarier för företag som haft för avsikt att starta sociala företag. Ett löpande samarbete mellan StartUp Stockholm och Coompanion kring informationsinsatser rörande socialt företagande finns och årets Stockholmslunch med finansborgarrådet hade jämställdhet och socialt entreprenörskap som tema.</p>
 Främja Stockholm som en av Europas mest öppna och kreativa städer				<p>✓ Positionera de kulturella och kreativa näringarna i Stockholm på den internationella arenan i syfte att stärka Stockholms varumärke.</p>
				<p>Analys</p> <p>Under året har arbetet med att positionera Stockholm internationell utifrån den övergripande kommunikationen "Stockholm where creativity thrives" fortsatt. Bland annat har tvärsektorn Musictech tagits fram och använts som en del av marknadsföringen. Ett flertal möten och aktiviteter har genomförts, däribland en aktivitet i samband med ME-convention där grundarna av South by Southwest deltog. Inom ramen för Sveriges Måltidsprogram för turism har ett flertal kundskaps- och marknadsföringsaktiviteter genomförts. En kommunikationsplan för gastronomi i Stockholm har utvecklats i dialog med besöksnäringen. Det kreativa Stockholm har kommunicerats i bolagets digitala kanaler och lyfts fram vid utbildningsinsatser för besöksnäringen.</p>
				<p>✓ Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.</p>
				<p>Analys</p> <p>Stockholms internationella attraktionskraft har stärkts</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genom marknadsaktiviteter kopplat till flygtillgänglighet och framträdanden på ett flertal större arrangemang. Stockholm har presenterats på stora scener under möte med European City Marketing, vid Seatrade i USA och i förbindelse med aktiviteter i Tokyo, Riyad och i Sitges (Spanien).
				✔ Öka kännedomen om Stockholm internationellt.
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har bistått internationella rankingar, såsom exempelvis Cities today, Financial Times och IBM Global Location Trends report, med information om Stockholm. En framgångsrik kampanj, "A woman's Place", har genomförts i syfte att stärka bilden av Stockholm som en jämlik stad och över 100 företag har deklarerat sig "A woman's Place". Kampanjen har vunnit 3:e pris i den internationella tävlingen Native Advertising Awards och har via podcasts och artiklar fått över 9,6 miljoner visningar på sociala medier. Två träffar inom Scale Cities har genomförts och resulterat i ett fördjupat samarbete under kommande år. I samband med Polar Music Prize har en workshop genomförts på temat hur entreprenörskapet kan ökas i ytterstaden.</p> <p>Inom ramen för besöksnäringen har det öppna och kreativa Stockholm marknadsförts genom den globala kampanjen "Stockholm the Open City" på elva marknader. Program har arrangerats för internationella journalister i samband med öppnandet av Nationalmuseum och i samband med Fashion Week. Ett annat populärt tema för internationella journalister att skriva om är julen där flera kinesiska besök gjorts. Under året har bolaget bistått 440 internationella journalister</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och mediarepresentanter vid deras besök i Stockholm.
 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	32	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. Ett nytt utrymningslarm har testats och driftsatts. Översynen av verksamhetens systematiska brandskyddsarbete (SBA) med tillhörande checklistor är genomförd och uppdaterad. 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.
				 Utveckla SMS-tjänsten "Är du i säkerhet".
				Analys Funktions tester har funnit att den tekniska plattformen för SMS-tjänsten "Är du i säkerhet" inte är optimal. Av den anledningen undersöks annan lösning möjlig implementering 2019.
 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				 Agera länk mellan arbetsmarknadsnämnden och näringslivet.
				Analys Arbetsmarknadsförvaltningen har biståtts med näringslivs kontakter vid behov.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 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.
				Analys Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen har




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen presenterats för berörda förvaltningschefer och stadsdelsdirektörer. I dialog med stadsdelsförvaltningarna har intresset för lokala handlingsplaner samt vad dessa bör omfatta undersökts. Ett förslag till prioriterade insatser för ökad tillväxt i Farsta har arbetats fram och arbetet med att formalisera en handlingsplan som alla stadsdelar kan använda har påbörjats och kommer att fortsätta under 2019.</p>
				<p>✔ Samarbeta med berörda stadsdelsnämnder avseende företags kontakter med staden, etableringsservice samt trygghetskapande åtgärder.</p>
				<p>Analys Den framtagna Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen är nedbruten på stadsdelsnivå och den lokala informationen finns sammanställd i s.k. områdesblad. Stadsdelsdirektörerna har fått information om Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen via möten samt via mailutskick. När det gäller etableringsserviceprocessen har bolaget inväntat den näringslivsutredning som stadsledningskontoret genomfört under året. Försök att på lokal nivå hitta en process för etableringsförfrågningar har gjorts tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning.</p>
<p> Samarbeta med stadsdelsnämnderna och stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet</p>				<p>✔ Samarbeta med stadsdelsnämnderna avseende lokal näringslivsdialog.</p>
				<p>Analys Genom bolagets företagsdatabas har information om företag levererats till stadens förvaltningar och bolag. Ytterligare information till stadsdelsförvaltningarna har skett via nyhetsbrevet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Företagsnytt samt via utskick av nyregistrerade och inflyttade företag per stadsdel. Information om den framtagna näringslivsanalysen samt om arbetet med stadens renodlade verksamhetsområden och arbetet med att bedöma arbetsplatspotential har förmedlats vid näringslivsråd. Flera aktiviteter har genomförts tillsammans med olika stadsdelsförvaltningar, många med fokus på nyföretagande i ytterstaden. Ytterligare aktörer såsom Jobbtorgen, Start Up Stockholm, Almi m.fl. har medverkat i syfte att inspirera deltagarna till att starta eget företag.</p> <p>När det gäller arbetet med att utveckla kontakterna för strategiska näringslivsfrågor inom staden har bolaget varit stadsledningskontoret behjälplig i framtagande av förstudie gällande Stockholms stads näringslivsarbete. Utvecklingen av det strategiska arbetet har också skett tillsammans med berörda fackförvaltningar bl.a. i projekt kopplat till stadens renodlade verksamhetsområden samt arbetsplatspotential.</p>
<p> Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar</p>				<p>✓ Bidra med näringslivsperspektivet i det trygghetskapande arbetet.</p> <p>Analys</p> <p>För att nå ut med företagsfrämjande insatser i prioriterade socioekonomiska områden har bolaget tillsammans med Start Up Stockholm träffat ett antal olika föreningar i syfte att informera om vilka möjligheter som finns gällande att starta eller att expandera ett företag. Även ett flertal seminarier har genomförts. I Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen har trygghetsfrågan med företagare i stadens ytterstadsområden adresserats.</p>

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen



Utifrån gemensamma budgetuppdrag rörande lokala utvecklingsprogram och kopplat till utpekade fokusområden såsom exempelvis Skärholmen och Farsta har bolaget skapat ett tydligare samarbete med bl.a. berörda stadsdelsnämnder och därigenom skapat gemensamma handlingsplaner. Framtagna arbetsmarknads- och tillväxtanalyser per stadsdelsområde har varit ett viktigt grundmaterial för dessa handlingsplaner. Vidare har ett samarbete kring arbetsplatspotential i projektet Fokus Skärholmen startats under året. Mandat och resursfrågan är dock central i detta samarbete och behöver förtydligas om önskad effekt av handlingsplanerna i respektive stadsdel ska komma till stånd.

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.
				Analys I kontakt med berörda parter i näringslivet har stadens filmstrategi kommunicerats. Vidare har samarbetet mellan stadens övriga verksamheter, som berörs av filminspelningar, ytterligare formaliserats och nätverk inom staden har stärkts. Detta bidrar till att staden bättre kan facilitera produktionsbolag. Uppföljning av gjorda investeringar sker genom medverkan i styrelsen för Stockholm Film Fund.
				 Stödja företag, inom den kulturella och kreativa näringen, som önskar etablera och utveckla sig i Stockholm.
				Analys Via partnerskap med Stockholm Fashion District har förfrågningar från





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bolag inom kulturella och kreativa näringar som har haft intresse av att etablera sig i Stockholmsregionen inkommit.

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).
				Analys Under året har löpande budskapet om Stockholms vision som världens smartaste stad delats i sociala kanaler. Bland annat genom att lyfta fram goda exempel samt genom riktade twitterkampanjer vid internationella mässor såsom MIPIM och Expo Real. Via Open Lab har kompetensutveckling skett där insikterna använts i tre utvecklingsprojekt (förstudie avseende morgondagens turistservice, digital strategi samt implementering av robottjänster).


2. Ett klimatsmart Stockholm



2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vid stöd till evenemang arbeta	  Stöd till evenemang	100 %	100 %	 Aktivt informera om miljöperspektivet




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
aktivt med ett miljöperspektiv				<p>vid stöd till evenemang.</p> <p>Analys</p> <p>Vid samtliga ansökningar inhämtas en redogörelse över hur arbetet med miljöfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget samt en redogörelse för hur arbetet med jämställdhetsfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget och i den övriga verksamheten.</p>

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				<p>✓ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheterna har studerats tillsammans med trafikkontoret och Stockholms Hamn AB. Utvecklingen av besöksnäringen bedöms generellt som god. Utmaningen utgörs primärt av den begränsade tid som passagerare befinner sig i land i kombination med att majoritet av besökarna lämnar fartyget för att ta sig in till staden under en begränsad tid på morgonen.</p> <p>Att möjliggöra för privata aktörer att erbjuda båttransport för besökarna från hamnen till sevärdheterna skulle</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				både ge mervärde till de besökare som väljer detta transportslag och underlätta trycket på stadens gator.
	 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
				Analys I samarbete med berörda har en förstudie genomförts där olika möjligheter identifierats. Förstudien föreslår vidare att ett projekt startas upp för att närmare utreda och prioritera de olika möjligheterna för vidare beslut.

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.
				Analys Inköp planeras för att i största möjliga mån undvika onödiga förpackningar och emballage.
				 Sopsortering för vidare bearbetning.
				Analys Matavfall, förpackningar, tidningar m.m. sorteras löpande för vidare bearbetning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Sortering av eventuellt farligt avfall för korrekt omhändertagande.
				Analys Eventuellt farligt avfall, däribland uttjänta batterier och elavfall sorteras löpande för korrekt omhändertagande.

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolaget har under året verkat för att Stockholm ska bli en världsledande kunskapsregion med högkvalitativa lärosäten och kreativa miljöer i regionen och för att Stockholm ska bli ett centrum för internationellt baserad verksamhet inom forskning och utveckling.

Kompetensbrist har under året varit det största tillväxthindret där teknik- och infrastrukturektorn har varit två av de områden som drabbats hårdast. Fokus för arbetet har därför legat 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 har fortgått enligt plan och tillsammans med nationella myndigheter och aktörer har dialoger förts kopplat till arbetstillståndsprocessen för internationella talanger.

Stockholms Innovationsstipendium har flyttats fram till våren 2019 med anledning av systemupphandling av e-tjänst. Accelerationsstipendiet har genomförts enligt plan.

Projekten inom miljöteknik och Life Science syftar till tillväxt i stockholmsregionen genom investeringar samt samarbete, etableringar och forskning. Samarbetet under året har skett med bl.a. utländska bolag, internationella forskningsinstitut samt svensk forskning kopplat till Karolinska Institutet.





Bolaget har även FOU samarbeten som stödjer innovativa kluster inom cleantech, green building och foodtech. Projektet "Innovation Express/Cleantech for green infrastructure" med stöd från Tillväxtverket avslutades under hösten 2018. Syftet var att etablera internationell samverkan mellan fyra företagskluster i Sverige och Tyskland vilket har uppnåtts.




Årets största FOU projekt, "Odlande Stadsbasarer", genomfördes med stöd av Vinnovas program Utmaningsdriven Innovation tillsammans med KTH och SLU samt ett konsortium bestående av kommuner, fastighetsägare, sociala företag och teknikföretag. KTH har deltagit med 2 doktorer samt ett tiotal studenter och doktorander. SLU deltagit med 1 doktor (Alnarps). Projektet har etablerat samverkan med Södertörns Högskola, KTH Open Lab samt fler utländska forskningsinstitut i Tyskland och Holland. Odlande Stadsbasarer har resulterat i etablering av ett flertal testbäddar för urban produktion, flera hållbarhetsstudier och uppstart av nya företag inom food tech och cleantech. I Högdalen finns nu en publik visningsanläggning och ett nytt företagshus är etablerat som en direkt följd av innovationsprojektet.

Inom projektet "City Fresh" har en omfattande förstudie med stöd från Naturvårdsverket genomförts tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och ledande fastighetsägare. Studien utredde tekniska och miljömässiga förutsättningar för etablering av urbana cirkulära produktionsenheter på existerande fastigheter. Resultat som kan nämnas är förslag på systemlösningar och två etablerade teknikpiloter avseende solceller i Kista Galleria och akvaponisk odling på Ekerö.

"Smart City Sweden", ett mångårigt konsortieprojekt för att stödja internationalisering av cleantech och hållbara infrastrukturlösningar är nu fullt etablerat i Hammarby Sjöstad. Initiativet drivs av IVL med anslag från Energimyndigheten och industrin.

Vidare deltar KTH, Stockholm Exergi och branschföreningar i en förstudie inom Viable Cities ett innovationsprogram med stöd från Vinnova, Energimyndigheten och Formas. Det finns också ett indirekt samarbete med ett flertal forskare från SP, KTH, IVL inom områdena IT, 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.	0 st	200 st	 Arrangera och ansvara för Stockholms Innovationsstipendium inklusive Stockholms Accelerationsstipendium.
	Analys Utdelningen av Stockholms Innovationsstipendium 2018 är senarelagd och kommer genomföras under 2019. Anledningen till detta är genomförd upphandling som syftar till att skapa en e-tjänst i stadens e-tjänstestruktur.			Analys En e-tjänst för anmälan till innovationsstipendiet har upphandlats och implementeringen har påbörjats. E-tjänsten kommer att lanseras när ansökningsförfarandet öppnas den 5 februari 2019. Av den anledningen har innovationsstipendiet senarelagts och genomförs våren 2019. I och med det har också frukostmöten som hålls i samband med ansökningsperioden senarelagts. Accelerationsstipendiet och innovationsstipendiet har således delats upp i två separata moment vilket är positivt ur kommunikationssynpunkt. Stockholms accelerationsstipendium har under året genomförts som planerat och med gott resultat. Vidare har informationen kring de båda stipendierna migrerats och lyfts in på www.stockholm.se/foretag . En kartläggning av alla potentiella marknadsföringskanaler har genomförts för att öka kännedomen om Stockholms innovations-

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				och accelerationsstipendium.	
 Stärka Stockholms attraktionskraft hos internationella talanger med unik kompetens				 Arbeta med information till personer som bor och verkar i Stockholm under en kortare tid och som därefter kan fungera som ambassadörer för Stockholm.	
				Analys Bolaget har under året deltagit i den referensgrupp som Stockholms Akademiska Forum (STAF) etablerat för medföljandenätverket Stockholm Dual Career Network. Nätverket för medföljande har tidigare endast varit riktat mot akademikers medföljande men har under året öppnats upp för företag etablerade i Stockholm. Inom ramen för nätverkets verksamhet har det genomförts insatser för att få fler techföretag att registrera sig vilket resulterat i nya medlemmar. Nätverkets fokus är främst att bistå medföljande i processen att söka jobb.	
					 Arbeta med talangrekrytering samt attrahera spetskompetens till Stockholmsregionen.
					Analys Arbetet med att lyfta fram internationella talanger som valt att flytta till Stockholmsregionen har fortsatt genom att citatbilder och filmer har kommunicerats i sociala kanaler och på www.movetostockholm.com . Movetostockholm på twitter, som kureras av ett nytt bolag varje vecka och används som ett gemensamt marknadsföringsverktyg för det lokala näringslivet har haft en fortsatt stark utveckling. Stockholmsregionen har också fått stor exponering genom pressmeddelanden om de större investeringarna av Microsoft

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>och Amazon Web Services. Över 100 företag har under året deklarerat sig "A woman's Place". Företagen deklarerar därmed att de verkar för att uppfylla fem principer som tagits fram tillsammans med bl.a. Rättviseförmedlingen och Normact. Ett flertal aktiviteter har genomförts under året. Bland annat har fem seminarier hållits och vid större evenemang såsom Impact Stockholm och Business Poden har "A woman's Place" lyfts fram för att marknadsföra Stockholm. Även podcasts och artiklar har publicerats i The Local och "Stockholm - A woman's Place" har fått stort genomslag för marknadsföringen av Stockholm som en arena där företag ger samma möjligheter till män och kvinnor och där det går att få balans mellan arbetsliv och fritid för såväl män som kvinnor.</p>
				<p>✔ Verka för att berörda myndigheter samordnar hanteringen av frågor som berör internationella talanger.</p>
				<p>Analys</p> <p>I syfte att uppmärksamma problematik i regelverken kring arbetskraftsinvandring har dialog med inblandade myndigheter förts och aktiviteter genomförts. Under året har bolaget deltagit i Team Sweden Invests arbete med talangattraktion, ett arbete som projektleds av Business Sweden där bl. a. Migrationsverket deltagit. Benchmarking och samarbete har också genomförts med Move-to-Gothenburg. Vidare har samverkan skett med Länsstyrelsen och Stockholm IT-region kring talangattraktion där fokus varit att regionalt kraftsamla för ökad talangattraktion.</p>

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Arbetet med att bidra till växande företag och att nya företag etablera sig i Stockholm har fortsatt. Bolaget har bistått stadsdelsnämnderna i deras arbete med det lokala näringslivet och med arbetsmarknadsnämnden har insatser genomförts för fler Stockholmare i arbete.





För att fokusera och systematisera arbetet med att ge bättre förutsättningar och bidra till ett än starkare ekosystem för start up- verksamhet har bolaget arbetat vidare utifrån tidigare presenterad Startup-strategi. Arbetet med att stärka nätverk inom dessa områden har fortsatt och fokus har lagts på social media och digitala nätverk. Under hösten har Stockholm Tech Week genomförts där bland annat en pitchsession med svenska företag och internationella investerare genomförts.




På Järvaveckan har insikter om hur entreprenörskapet kan ökas i ytterstaden samlats in, ett arbete som fortsatte under både Almedalsveckan samt Gather Festival.





Målet om två nya interkontinentala flyglinjer från Arlanda har delvis uppnåtts genom flygbolaget China Easterns etablering av en direktlinje till Shanghai. Avseende antalet nystartade företag som får hjälp av staden har årsmålet inte uppnåtts med anledning att den generella takten gällande nyregistrerade företag minskat och möjligheterna till anställning är god. Även den växande trenden med egenanställning kan vara en bidragande orsak. En minskning av antalet nystartade företag kan även noteras jämfört med föregående år.

Det samlade NKI för Stockholm Business Alliance (55 kommuner) uppgår till 70, motsvarande föregående års utfall. Bygglov, som har lägst NKI, har ökat från NKI 57 till NKI 60. NKI avseende Stockholms stad och företagens nöjdhet med bemötandet, har stigit från 74 till 76 jämfört med föregående år. En minskning av antalet lotsade ärenden kan noteras sedan serveringstillstånden lades ut på ett eget telefonnummer/egen lotsservice hos Kontakt Center.

Tillsammans med besöksnäringen har arbete genomförts för ökad samverkan inom destinationen, global marknadsföring, utveckling av turistservice samt att utveckla nya metoder att nå relevanta arrangörer och agenter. Bland framgångsrika resultat kan noteras, de globala marknadsföringssatsningarna, Stockholm – A Open City och Stockholm – Where creativity thrives som nått 6 miljoner personer i sociala medier med stort engagemang. Värdskap för Europride 2018, Dream Hack och VM i synkroniserad konstakning samt värvande av VM i konstakning 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra aktivt till Stockholms internationella tillgänglighet genom bland annat Connect Sweden	  Antalet nya internationella långdistansflyglinjer från Arlanda.	1 st	2 st	 Bedriva linjeutveckling med aktörer som önskar bidra till ökad internationalisering.
	Analys Målet om två nya interkontinentala flyglinjer från Arlanda har delvis uppnåtts genom flygbolaget China Easterns etablering av en direktlinje till Shanghai.	Analys Under året har tre projekt drivits inom ramen för Connect Sweden vilka riktat sig mot Singapore Airlines, China Eastern och Air India. Vidare har budskapsplattformen som används inom Connect Sweden vid införsäljning till flygbolag uppdaterats. Ett pressbesök har genomförts med journalister från Singapore, Australien och		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Nya Zeeland och kampanjen "Stockholm the City where creativity thrives" har lanserats i Singapore.</p> <p>✓ Genomföra marknadsföringsaktiviteter och delegationsresor tillsammans med partners inom Connect Sweden.</p>
				<p>Analys</p> <p>Uppdateringen av budskapsplattformen som, inom Connect Sweden används vid införsäljning gentemot flygbolag har slutförts och Swedavias linjeutvecklare har försetts med information och marknadsföringsmaterial avseende Stockholm. Marknadsaktiviteter har genomförts i samarbete med bl.a. flygbolag på ett flertal destinationer däribland i Dehli, Shanghai och Singapore och en delegation med ett flertal representanter har uppvaktat flygbolaget Air India.</p>
<p> Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande</p>	<p>  Nystartade företag som får hjälp av staden</p> <p>Analys</p> <p>Årsmålet har inte uppnåtts med anledning av att den generella takten gällande nyregistrerade företag minskat och möjligheterna till anställning är god. Den växande trenden med egenanställning kan vara en bidragande orsak då det är ett smidigt sätt till nyföretagande, speciellt för de som säljer tjänster, vilket cirka 55 procent av Start Up Stockholms kunder gör.</p>	<p>1 340 st</p>	<p>2 000 st</p>	<p>✓ Tillsammans med Start-Up Stockholm skapa förutsättningar för fler nya företag i stadens alla delar.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2018 har 1 995 kunder (53% kvinnor och 47% män) genomgått Start Up Stockholms rådgivningsprogram. Antalet rådgivningsaktiviteter såsom affärs- och innovationsrådgivningar, seminarier och workshops har under året uppgått till 5 214 stycken. Bolaget har vidare samarbetat med Connect Sverige kring tillväxt och antalet företag som har fått stöd via Connects tillväxtprogram "Företagsacceleratorn" är 21 stycken. 66 procent av dessa kommer från Stockholms stad. I snitt har bolagen haft 11 anställda och deras tillväxt kommer att följas upp under de kommande åren. 38 procent av ägarna till företagen i programmet är kvinnor och 62 procent män.</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				För att bidra till utveckling av entreprenörskapsperspektivet i stadens utbildningssystem har bolaget varit pådrivande i Start Up Stockholms deltagande i Ungt Företag (UF) samt via Start Up Stockholm drivit Summer Business Challenge där 25 ungdomar har fått möjlighet att utveckla sina affärsidéer och presentera dem för stadens bolag och förvaltningar.
 Fortsätta samordna arbetet med etableringar och serverhallar				<p>✓ Samordningsansvar för etablering av serverhallar i Stockholmsregionen.</p> <p>Analys Ett stort antal investeringsbesök har genomförts under året där vissa diskussioner pågår och kan leda till etableringar under 2019. I konkurrens med Amsterdam har ett arbete bedrivits i samarbete med parterna i Stockholm Data Parks för att etablera en internationell datacentermiljö i Stockholm med lyckat resultat.</p>
 Främja utländska etableringar och investeringar i Stockholmsregionen	  Antalet internationella investeringar och etableringar i Stockholmsregionen (kvitto).	42 st	30 st	<p>✓ Arbeta strategiskt med omvärldsbevakning för att stödja den investeringsfrämjande affären för att hitta fler investeringsmöjligheter som stärker Stockholms attraktivitet.</p> <p>Analys Omvärldsbevakningen har intensifierats gentemot Afrika och fortsatt gentemot Latinamerika och Mellanöstern. Avseende Mellanöstern har ett flertal möten med ambassadörer genomförts. Inom ramen för samarbetet inom Stockholm Business Alliance har en konferens arrangerats kring hotelletablering där bl.a. två</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hotellföretag som söker etableringar i regionen presenterade sig och där deltagande kommuner fick information om vad som krävs för att kunna attrahera nya hotell.</p> <p>Ett annat möte som genomförts med gott resultat var Stockholm International Business Meeting med över 120 deltagare från deltagande handelskammare. Ytterligare aktiviteter riktade mot ambassader och handelskammare har arrangerats för att öka antalet investeringsförfrågningar via dessa kanaler.</p>
				<p>✔ I kontakt med de centrala förvaltningarna arbeta för en ökad internationalisering.</p>
				<p>Analys</p> <p>Under året har behovet av engelsk information på svenska myndigheters hemsidor och andra kanaler lyfts, framför allt gällande information relaterat till arbetskraftsinvandring. Resultatet har varit gott och de flesta myndigheter har idag information på engelska i sina kanaler.</p>
				<p>✔ Informera om Startup-scenen i Stockholm i syfte att locka fler utländska investeringar.</p>
				<p>Analys</p> <p>Arbetet med att marknadsföra Stockholms start-up ekosystemet, genom att presentera Stockholm som "the unicorn factory" har fortsatt. Även Edtech som är en växande techsektor inom utbildning och lärande har lyfts fram och tillsammans med bl.a. Sting har "Edtech testdrive" genomförts där personer med tidiga affärsidéer inom utbildning och lärande har fått hjälp att utveckla sin idé och affärsmodell med ett tydligt fokus på utbildningsmarknaden.</p>
				<p>✔ Marknadsföra Stockholm</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som en affärsvänlig, innovativ stad inom utvalda fokusområden samt som en affärs- och finanshub för norra Europa.
				<p>Analys</p> <p>Under året har information lämnats om Stockholm som legat till grund för ett flertal internationella rankingar. Inom ramen för Connect Sweden har en pressresa arrangerats i samband med att Singapore Airlines började flyga till Stockholm.</p> <p>Årets deltagande på Expo Real resulterade i ett stort antal möten med både andra städer samt potentiella investerare. I samband med mässan genomfördes en twitterkampanj där fokus låg på att öka kännedomen om Stockholm som smart sustainable city samt att marknadsföra investeringsmöjligheter inom infrastruktur och bygg.</p> <p>Vid MIPIM marknadsfördes Stockholm som etablerings- och investeringsregion för internationella investerare och investeringsrådgivare. På mässan anordnades ett flertal seminarier och andra aktiviteter för att lyfta fram Stockholms styrkor. Genom Stockholm Business Alliance (SBA) deltog 16 kommuner och 31 fastighetspartners. Bolaget har också tillsammans med ett antal fastighetspartners deltagit på Mapic samt på Smart City Expo World Congress.</p> <p>Inom ramen för SBA har ett stort antal aktiviteter genomförts, däribland en introduktionsutbildning, fem kommunbesök med information om SBA-partnerskapet, samt en konferens kring etableringar vilken samlade 32 deltagare från 18 kommuner.</p> <p>Ytterligare elva besök knutet till fördjupningar inom NKI-arbetet och arbete kring investeringsfrämjande har genomförts samt en näringslivslunch riktad till politiker. Ett SBA seminarium</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>arrangerades också i samband med Almedalsveckan.</p> <p>Inom Life Science har bolaget deltagit på ett antal olika pitchpresentationer, arrangerat investerarrträffar, deltagit på Nordic Life Science Days, tagit emot ett antal investerare- och delegationsbesök, i samverkan med H2 arrangerat Sting Night Health Techmöte samt utfört sedvanligt leadsgenererande arbete. Även en ny HealthTech rapport har tagits fram i form av en artikel i the Local som fått gott genomslag i sociala media.</p>
				<p>✔ Proaktivt och strategiskt investeringsfrämjande inom utvalda fokusområden med syfte att driva kapital, kompetens och jobb till Stockholmsregionen.</p>
				<p>Analys</p> <p>Inom segmentet infrastruktur och bygg har flera utbildningar i samarbete med bl.a. Business Sweden genomförts. Syftet har varit att förenkla för utländska leverantörer att komma in på den svenska marknaden. I samarbete med Franska Ambassaden har även ett seminarium arrangerats i Paris för franska bolag inom infrastruktur och byggsektorn. I syfte att underlätta det investeringsfrämjande arbetet inom logistikområdet har ett arbete genomförts för att ta fram underlag tillsammans med konsulterna MCJ Lemagnen och GLD Partners.</p> <p>Inom detaljhandel har bolaget besökt två nystartade mässor, Retail World Congress och Mapic Food and Beverage, för att träffa utländska detaljhandelsföretag samt deltagit på detaljhandelsmässan Mapic. Vidare har löpande arbete i form av deltagande på seminarier, konferens och event inom området pågått</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samt en uppdaterad Retailguide tagits fram.</p> <p>Inom segmentet Aftercare har fortlöpande aktiviteter i form av möten och seminarier utförts. Möten har även genomförts med SBA-kommuner för att diskutera samarbetet inom Aftercare och det Aftercare arbete som genomförts gentemot utländskt ägda företag inom SBA-regionen. Inom Cleantech har ett fortlöpande marknadsföringsarbete gentemot investerare pågått under året. Deltagande har skett på bland annat Cleantech Nano Forum Uppsala samt Smart City Expo. Avseende datacenter har bolaget deltagit på Data Cloud Nordic tillsammans med Data Centres by Sweden i Köpenhamn och på mässan Datacloud Europé i Monaco. Ett antal investeribesök i SBA-regionen har arrangerats med resultat att Microsoft gjort markköp i Gävle och Sandviken. Deltagande har också skett i andra konferenser och seminarier. Vidare har en kartläggning av datacenter, en Colocation-rapport, tagits fram.</p> <p>Inom Fintech har "Stockholm Fintech Report 2018 – An overview of the FinTech sector in the greater Stockholm region" tagits fram och lanserats. Avseende ICT har ett fortlöpande arbete med investeringsfrämjande verksamhet samt leadsgenerering pågått, bland annat genom medverkan på mässor och event i London, Paris, Helsingfors, Shanghai, Beijing, Nanjing, Suzhou och Shenzhen. Bolaget har ett väl upparbetat nätverk efter besöken i de olika kinesiska städerna. Även frukostmöten med Automation-region har genomförts en gång per månad under året. Avslutningsvis har bolaget inom området etableringservice tagit fram processer som effektiviserar</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ansökning av arbets tillstånd för internationella arbetare via samarbete med lokala företag sammankopplade i ett nätverk.
 Förbättra förutsättningarna för näringslivet i Stockholm	  Antal nystartade företag	23 361	23 750	
	Analys Även om konjunkturen för Stockholm under perioden har varit stark kan man se en minskning av antalet nystartade företag jämfört med föregående år varför årsmålet delvis uppnås.			
	  Nöjd Kund Index (NKI) inom ramen för Stockholm Business Alliance.	70	72	 Verka för förbättrad näringslivs service i det regionala partnerskapet inom Stockholm Business Alliance.
	Analys Det samlade NKI för SBA (55 kommuner) uppgår till 70, motsvarande föregående års utfall, och årsmålet uppnås därigenom delvis. För de sex myndighetsområden som ingår i undersökningen har NKI ökat för fyra myndighetsområden och minskat för två. Bygglov, som har lägst NKI, har ökat från NKI 57 till NKI 60.			Analys En NKI-rapport har tagits fram och gällande NKI-arbetet inom SBA har bolaget under året träffat ett totalt antal kommuner för dragningar kring NKI-resultatet. NKI-rådet har sammanträtt regelbundet och ett arbete har genomförts med att revidera NKI-enkäten, ta fram en upphandlingsmall till SBA-kommunerna samt en vägledning för genomförande av enkäten. Årets NKI-konferens genomfördes med lyckat resultat och samlade cirka 250 personer från 48 kommuner. Vidare har konjunkturrapporten publicerats löpande under året.
			 Bidra till ökad kunskap och samverkan i besöksnäringen.	
			Analys Förmågan inom analys och omvärldskunskap har stärkts genom rekrytering, internt utvecklingsarbete och medverkan i både nationella och internationella analysarbeten såsom ECM:s Research & Statistics Group, Swedish Network of Marketing Organisations samt delaktighet i utvecklingen av den nationella turismstatistiken (Tillväxtverket/IBIS 2019). Verktyget Stockholm Tourism	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Barometer (insiktsutbyte inom destinationen) har utvecklats och implementerats i samverkan med besöksnäringen. Kontinuerliga näringslivsmöten och frukostseminarier med omvärldsinsikter har genomförts löpande under året. Utredning för ökad samverkan mellan bolaget och besöksnäringen har genomförts under ledning av internationell konsult och dialogen med besöksnäringen har stärkts löpande genom både samverkansmöten och digital kommunikation. Utbildningar för besöksnäringen har genomförts inom olika områden som service, HBTQ och Kinesiska besökares behov.</p>
				<p>✔ 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.</p>
				<p>Analys Under året har arbetet fortsatt med det projekt som möjliggör för kommuners elever inom SFI 2B att få en utbildning i entreprenörskap på sitt modersmål. Projektet sker inom ramen för ESF (Europeiska Socialfonden) och i samverkan med Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Sollentuna, Nacka, Täby, Sundbyberg och Lidingö samt Arbetsförmedlingen. Utbildningen har skett både centralt och i de deltagande kommunerna med kurser på arabiska, tigrinja och engelska.</p>
				<p>✔ Förstärka Stockholms nationella och regionala roll.</p>
				<p>Analys Bolaget har medverkat i regeringens besöksnäringens forum samt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomfört samverkansmöten med berörda kommuner och städer för att stärka Stockholms roll inom landets och regionens besöksnäringstrategiska utveckling. Inom ramen för Swedish Network of Convention Bureau och i Team Sweden- arbetet bedrivs arbetet för att stärka såväl Stockholm som Sverige internationellt som mötes- och evenemangsdestination.
				✔ Medverka i stadens stadsutveckling i syfte att skapa attraktivitet samt en klimatsmart, socialt, demokratiskt och ekonomiskt hållbar stad.
				<p>Analys</p> <p>Under året har bolaget bevakat näringslivets intressen genom remissvar som rör näringslivet i stadsutvecklingsfrågor. Vidare har bolaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strategi- och samordningsmodell för stadens renodlade verksamhetsområden.</p> <p>Ett första delprojekt inom pilotprojektet Årsta Partihallar har påbörjats tillsammans med ett stort antal bolag och förvaltningar inom staden. Utifrån arbetet med stadens renodlade verksamhetsområden har bolaget under 2018 medverkat i workshops om hur Företagsgrupperna Stockholm (FGS) ska formera sig för att bättre kunna företräda företagen i dessa områden. Detta har lett till att bolaget gemensamt med FGS håller på att starta upp en ny företagsgrupp i Akalla samt har påbörjat bearbetning för en ny företagsgrupp i Skrubba.</p> <p>Under året har formerna för samarbetet med FGS setts över till förmån för satsningar i lokala utvecklingsprojekt, i stadens renodlade verksamhetsområden, som förutsätts komma efter</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avslutat pilotprojekt i Arsta Partihallar.
				✔ Samarbete med stadens nämnder och bolag samt stödja näringslivet i stadens utvecklingsområden.
				<p>Analys</p> <p>Under året har ett antal projekt genomförts inom food- och cleantech. Projektet "10 % mat från staden" är en studie av fysiska, tekniska och hållbarhetsmässiga förutsättningar för mer urban produktion. Inom projektet "City Fresh" har en förstudie genomförts med syftet att utreda förutsättningarna för etablering av urbana produktionsenheter på existerande fastigheter. Resultat är två etablerade teknikpiloter avseende solceller i Kista och akvaponisk odling på Ekerö. Projektet "Innovation Express, Cleantech for green infrastructure" vars syfte var att etablera internationell samverkan mellan fyra företagskluster har avslutats efter att syftet uppnåtts. Via projektet "odlande stadsbasarer" har två pilotanläggningar etablerats. Syftet med projektet har varit att etablera och verifiera koncept för urban odling och marknader.</p> <p>Avseende projektet "Utveckla och stödja Cleantech-klustret i Högdalen" har fyra klustersamarbeten stöttats med syfte att öka antalet etableringar och innovationssamarbeten samt för att stödja affärsutveckling. I Högdalen har under året EmbassyHouse Högdalen öppnat, en etablering av co-working space och expo för techföretag inom Cleantech. Projektet "Smart City Sweden" är nu fullt etablerad och drivs i IVL:s regi.</p>
				✔ Samordna och utveckla stadens verksamheter bemötande av näringslivets behov, både avseende nya






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och befintliga företag.
				<p>Analys</p> <p>Tillsammans med berörda förvaltningar har en strategi- och samordningsmodell, för stadens renodlade verksamhetsområden tagits fram. Avsikten är att utveckla denna under 2019. I stadens NKI-arbete bistås berörda förvaltningarna med stöd och en NKI-konferens har genomförts med deltagare från berörda förvaltningar.</p>
				<p>✓ Utveckla Stockholm som en plats för startup-bolag.</p>
				<p>Analys</p> <p>För att öka kännedomen om Stockholm som start-up och tech stad har bolaget kontinuerligt publicerat pressmeddelanden, artiklar och rapporter samt spridit relevanta nyheter i sociala kanaler. Genom bl. a. samarbetet med The Local har bolaget kommunicerat budskapen om Stockholms tech-scen.</p> <p>I samband med Järvaveckan har insikter samlats in från personer om hur entreprenörskapet kan ökas i ytterstaden. Under Almedalsveckan arrangerades ett kvällslabb på samma tema där kommuner, investerare, banker, fastighetsbolag och utbildningsaktörer fanns med bland deltagarna. Under Gather Festival togs frågeställningen vidare under ett labb för att utveckla och initiera mer konkreta lösningar.</p> <p>Stadens utveckling som start-up nod följs kontinuerligt genom samarbete med de olika start-up hubbarna. Arbetet är fortlöpande och sker i dialog med aktörer inom Stockholms start-up ekosystem. Stadens start-up strategi har legat som grund för hur Stockholm ska fortsätta ha ett av världens bästa techkosystem. Under hösten har bolaget tillsammans med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				representanter från Nacka kommun, H2 HUB och Sting samarbetat kring hur "Edtech" (digitala tjänster och produkter för lärande) ska lyftas på Stockholms startupszen.
 Ha en problemlösande och tillmötesgående inställning till företagsetablering och utveckling i Stockholm	  Företagens nöjdhet med bemötandet Analys	76	77	 Samarbeta med berörda nämnder samt bolag kring etableringservice. Analys
 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. Analys Under året har de internationella investeringarna i regionen kontinuerligt bevakats och en uppdaterad och utvecklad Tillväxt- och arbetsmarknadsanalys har tagits fram och presenterats för berörda förvaltningschefer och stadsdelsdirektörer. Vidare har bolaget stöttat små tillväxtföretag i Stockholm genom medverkan på evenemanget Mitt Företag, där ca 250 företag deltog. Ytterligare insatser riktade till små tillväxt företag har gjorts via bolagets samarbete med Connect Sverige och deras tillväxtprogram "Företagsacceleratorn". Via partnerskap med Franchisetorget har bolaget också nått ut med starta-eget information till personer intresserade av att driva en sådan verksamhet. Avseende kreativa industrier i söderort har ett antal möten med bland annat Transit, Vasakronan och kulturförvaltningen




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförts. Transit driver ett fortsatt arbete i syfte att resursätta scenindustrier med externa medel och bolaget har under året bistått kulturförvaltningen i deras uppdrag att stötta etablering av ateljéer i hela söderort.
				✔ I större stadsutvecklingsprojekt ska bolaget verka för att näringslivets möjligheter och förutsättningar analyseras i syfte att få med ett näringslivsperspektiv i planeringsfasen.
				Analys Bolaget har bidragit till att tillvarata näringslivets möjligheter och förutsättningar i stadsutvecklingsprojekt och bidragit med information utifrån framtagna tillväxtanalys. Arbetets syfte har varit att hitta formerna för hur man kan bedöma framtida behov av kontorslokaler.
				✔ Utifrån genomförd analys av strategiska tillväxtbranscher ska bolaget i dialog med berörda nämnder bidra till Stockholms fortsatta tillväxt och sysselsättning.
				Analys Utifrån Tillväxt- och arbetsmarknadsanalysen pågår arbetet med att ta fram lokala handlingsplaner. Färdiga handlingsplaner kommer därefter presenteras för berörda stadsdelsnämnder för vidare beslut.
 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.
				Analys Under året har Start-Up Stockholm etablerat närvaro i Kista och Högdalen. Även det tidigare etablerade kontoret i City finns kvar.
	  Antal företag	1 526 st	1 800 st	













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och servicefunktionen gentemot företag	som staden har lotsat			
	Analys En minskning av antalet lotsärenden kan noteras sedan serveringstillstånden av tillståndsenheten lades ut på ett eget telefonnummer/egen lots service hos Kontakt Center (KC) vilket förklarar varför årsmålet delvis uppnås. Även Livsmedelskontrollen har en egen väg in till KC och även här finns många företagsrelaterade ärenden. Den samlade bedömningen är dock att antalet ärenden som helhet inte minskat. Ett samlat nummer hos KC för alla företagsrelaterade ärenden skulle ge en tydligare väg in i staden avseende företagens tillståndsfrågor och en tydligare bild av antalet företagsärenden.			
				<p>✔ Bidra till att stadens service till näringslivet i ökad utsträckning digitaliseras för att underlätta att starta, driva och utveckla företag i Stockholm.</p>
				<p>Analys Under ledning av stadsledningskontoret har arbetet med att ta fram en ny företagarewebb påbörjats. Arbetet sker i samråd med berörda förvaltningar och bolag inom staden.</p>
				<p>✔ Stödja berörda nämnder i arbetet med att förbättra samarbetet med stadens företag kring stadens myndighetsutövning (NKI).</p>
				<p>Analys Bolaget har kontinuerligt arbetat med att förbättra kontaktytorna med stadens förvaltningar. Under året har stadens evenemangs och företagslots slagits ihop och en enkät (NKI) har kopplats på tjänsten företagslots. Bolaget har medverkat på mässan "NyLokal" tillsammans med Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Ett välkomstbrev till alla nyregistrerade företag i staden har skickats ut från finansborgarrådet. Nyhetsbrevet Företagsnytt har publicerats och skickats ut nio gånger under 2018. Stadens utveckling av en ny företagarewebb för Stockholm har under året gått framåt och bolaget har medverkat i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				en rad workshops och möten kring projektet.
 Utveckla besöksdestinationen Stockholm tillsammans med näringslivet.	  Antal internationella kommersiella gästnätter.	8,2 %	7 %	
	  Medverka till att framtida delegatnätter inom ramen för internationella kongresser (association meetings) initieras	117 500 st	110 000 st	
				 Underlätta för valet av Stockholm.
				<p>Analys</p> <p>Valet av Stockholm underlättas genom riktade aktiviteter för internationella reseagenter, arrangörer, organisationer. För att stärka privatresemarknaden har bl.a. 20 grupper av reseagenter besökt Stockholm och seminarier har arrangerats i Kina, Storbritannien, Tyskland och USA. Det internationella intresset för Stockholm som kongress- och mötesstad har varit stort under året och sammanlagt 37 s.k. biddar (Stockholms samlade anbud för att vinna en kongress) har överlämnats till de internationella kongressarrangörerna. I samverkan med besöksnäringen har vidare ett nytt format för att marknadsföra Stockholm utvecklats, Sthlm Impact, där än fler kongress- och eventarrangörer attraheras.</p> <p>I arbetet med att attrahera internationella evenemang har kontakter med ett flertal internationella idrottsförbund fördjupats och relationer med aktörer inom kreativa näringar stärkts. Longines Global Champions Tour Stockholm med Stockholm Horse Week 2019 samt VM i Konståkning 2021 har blivit klara under året och insatser för att attrahera musikfestivalen Lollapalooza 2019 har genomförts med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lyckat resultat.
				<p>✓ Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.</p> <p>Analys Stockholms attraktionskraft utvecklas löpande i dialog med besöksnäringen. En krishanteringsplan har upprättats utifrån dialog med besöksnäringen och andra relevanta aktörer. Samarbetet med City i samverkan har utvecklats med ett projekt för att utveckla Stockholm som juldestination och tre utbildningstillfällen har arrangerats för deras värdar. Vidare har samverkan med Kungliga Djurgårdens Intressenter intensifierats och inom turistservice har en förstudie genomförts som framtida vägledning.</p>
 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	<p>✓ Tillsammans med berörda nämnder och bolag skapa och tydliggöra näringslivets kontakt med staden (Gäller ej myndighetsutövning).</p> <p>Analys För att tydliggöra kontaktvägarna mellan näringslivet och staden har bolaget bistått stadsledningskontoret i framtagandet av förstudie gällande Stockholms stads näringslivsarbete. Vidare har serviceseminarier genomförts för stadens nämnder och bolag gällande NKI inom områdena bygglov, markupplåtelse samt serveringstillstånd.</p>
	  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	  Antal tillhandahållna	28	23 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ungdomar får feriejobb	platser för feriejobb			
	  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.
				<p>Analys</p> <p>I samarbete med Start Up Stockholm och arbetsmarknadsnämnden har bolaget möjliggjort för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb. Detta har skett genom projektet Summer Business Challenge som skapar förutsättningar för ungdomar att utveckla och konkretisera affärsidéer kopplade till offentlig sektor. År 2018 genomfördes projektet med 25 deltagande ungdomar från hela staden, med fokus på ytterstadsstadsdelarna. Uppföljningar från tidigare år har visat att flera ungdomar gått vidare med sina idéer till Start Up Stockholms ordinarie rådgivningsprogram.</p>
 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	3 st	
	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som	1 st	0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Jobbtorg Stockholm 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	13,9 %	14 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys I samband med tecknande av nytt hyreskontrakt 2016 genomfördes en anpassning av verksamhetens lokaler varför inga investeringar genomförts under året.	-100 %	1 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-0,7	-5	

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm







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

Genom bl.a. Start-Up Stockholm har potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande utvecklats under året. Som en del i arbetet med A woman's Place har bolaget tillsammans med utvalda aktörer genomfört seminarier riktade mot företag i Stockholm. Bolaget har också medverkat vid större evenemang såsom Impact Stockholm och Business Poden där "A woman's Place" har lyfts fram för att marknadsföra Stockholm. Även podcasts och artiklar har publicerats i The Local och "Stockholm - A woman's Place" har fått stort genomslag för marknadsföringen av Stockholm som en arena där företag ger samma möjligheter till män och kvinnor och där det går att få balans mellan arbetsliv och fritid för såväl män som kvinnor.







Över 100 företag har deklarerat sig "A woman's Place" och verkar därigenom för att uppfylla de fem principer som tagits fram tillsammans med bland annat Rättviseförmedlingen och Normact. Även årets Stockholmslunch har genomförts på temat jämställdhet och socialt entreprenörsskap.







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





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.
				Analys Bolaget har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna Farsta, Skärholmen, Spånga-Tensta, Rinkeby-Kista och Hässelby-Vällingby genomfört riktade insatser till kvinnor som vill starta eget. Ett tiotal möten har genomförts. Under 2018 har också fortlöpande kontakter skett med kvinnonätverk såsom bland annat Shes Up, Kvinnocentrum i Tensta, Livstycket med flera för att nå ut till kvinnor intresserade av att starta eget företag. Även i samverkan med dessa föreningar har ett antal större nätverksträffar med kvinnor som vill starta eget företag ägt rum.
 Vid stöd till evenemang arbeta aktivt med ett jämställdhetsperspektiv	  Stöd till evenemang	100 %	100 %	 Aktivt informera om jämställdhetsperspektivet vid stöd till evenemang.
				Analys Vid samtliga ansökningar inhämtas en redogörelse över hur arbetet med miljöfrågor ser ut i förbindelse med evenemangets samt en redogörelse för hur arbetet med jämställdhetsfrågor ser ut i förbindelse med evenemanget och i den övriga verksamheten.

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	86	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bra arbetsgivare			
	   Sjukfrånvaro	2,6 %	3 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,74 %	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 %	100 %	
				  Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Upphandlingar genomförs i enlighet med stadens program för upphandling och inköp. Under året har inga upphandlingar bedömts som relevanta med hänsyn till kravställning på socialt ansvar.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (18)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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	7
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	10
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	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
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	16
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	16
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	17
Bolagsspecifika inriktningar	18

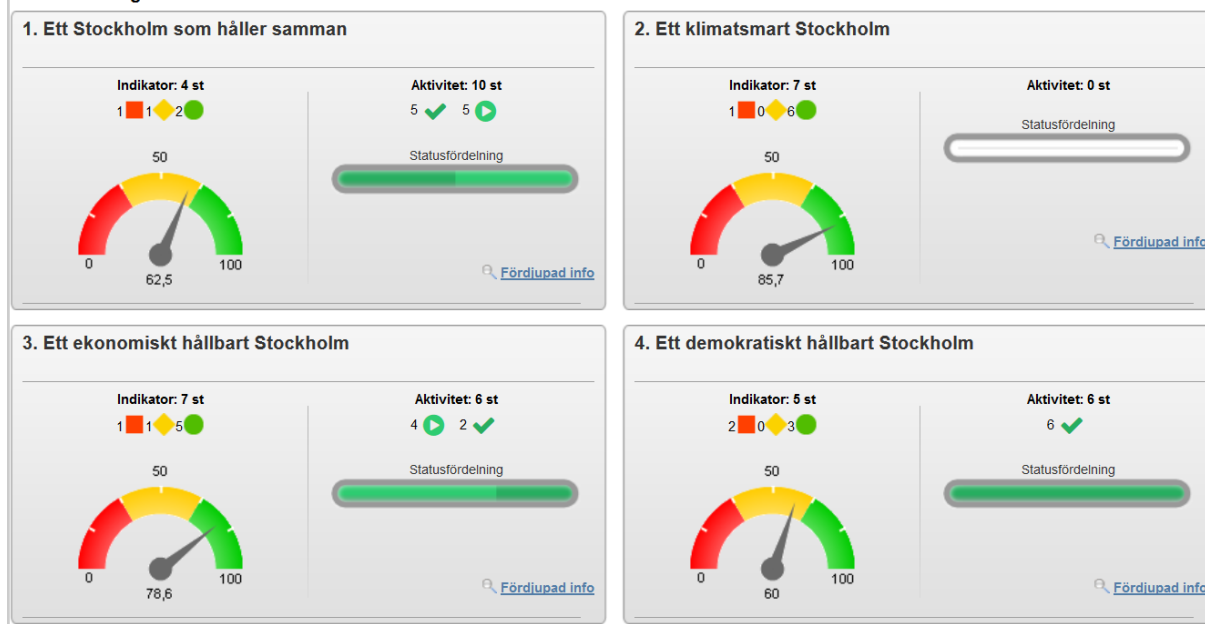
Bilagor

Bilaga 1: SGAF Personalredovisning

Bilaga 2: SGA Fastigheter stora projekt

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Under 2018 har bolaget fortsatt 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 har under hösten 2018 utvecklat detta uppföljningsarbete för att säkerställa att vi erhåller rätt intäkter i vårt hyresförhållande gentemot arenaoperatören.

Bolaget har påbörjat en ökad bevakning 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.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm genererar intäkter som planerat. Bolaget har påbörjat en ändrad inriktning som innebär att vi som fastighetsägare fokuserar mer på trygghet och fungerande byggnad såsom fastighetsägare och mindre på marknadsföringsåtgärder gällande varumärket Tolv Stockholm. Ett ökat samarbete är inlett med hyresgästerna på Tolv Stockholm för att säkerställa en fortsatt attraktiv destination .

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 var att alla ska ha god kunskap om gränsdragningsfrågor under 2018. Arbetet fortsätter in i 2019 med bland annat tolkningsinstruktioner för komplexa gränsdragningsdelar.

Under 2018 har vi jobbat med att bemanna upp vår organisation efter personalavgångar och vi har nu en organisation på plats som skapar bättre möjligheter för bolaget att utvecklas till ett affärsmässigt fastighetsbolag med evenemangsservice.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. Planen är att ett genomförandebeslut ska kunna tas under 2019.

Ett samarbete är inlett med Open Lab på KTH för att undersöka möjligheterna att finna innovativa, kostnadseffektiva och miljövänliga lösningar på delar av byggnadens underhålls- och moderniseringsbehov.

Arbetet med utveckling av den norra byggrätten fortsätter. Ett markanvisningsavtal med det vinnande konsortiet planeras att tecknas under 2019.

Ett samarbete har pågått under 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 har förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten behandlas vidare. Ambitionen är att en avyttring sker under 2019.

Resultatet för 2018 är -101 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Budget helår 2018 (resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner) överträffas. Lägre intäkter än budgeterat för Tele2 Arena samt Skyview balanseras av lägre kostnader för drift, underhåll och räntekostnader.

Bolagets investeringar för 2018 uppgår till 32,9 mnkr. Investeringarna består främst av arbete inför beslut modernisering Globen på 29,5 mnkr. Bland övriga poster finns renovering fd. Heartbreak (1,6 mnkr) samt Entresol i Annexet (1,1 mnkr). Budget investeringar 2018 uppgick till 35 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.

Under 2018 har ett arbete med att skapa övergripande styrverktyg för den fysiska miljön i globenområdet tillsammans med övriga aktörer i området genomförts.

Bland förbättringar som är tänkt att genomföras under 2019-2020:







Ska bli lättare att hitta i området, översiktsskator, digital skyltning med mera








Tryggt och välkomnande med ökad belysning.

Robusta sittplatser, tilltaget med papperskorgar och ytor för aktiviteter.

Under 2018 har bolaget utrett hur entréområdet till Tolv Stockholm ska förbättras för ökad trivsel och säkerhet. Under 2019 kommer bland annat belysning att förbättras för att kunna erbjuda en tryggare entréplats.

Hammarby fotboll genomförde hösten 2018 en publikenkät gällande publikens upplevelse av fotbollsevenemang på Tele2 Arena och frågor relaterade till synen på evenemangsarbetet för framtiden. Svaret blev att en stor majoritet av de svarande upplevde välkomnande, säkra och trygga evenemang på Tele2 Arena.

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 i gällande affärsplan där bland annat åtgärder för ett attraktivt och tryggt område finns med.
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				 Handlingsplan för fastighetsutveckling
				Analys Arbetet pågår med utveckling av området. Under 2018 har en plan för bland annat bättre skyltning samt ökad belysning tagits fram tillsammans med andra aktörer i området. Dessa åtgärder kommer genomföras under 2019-2020.
 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 Arbete 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. Under 2018 har åtgärder planerats vilket kommer leda till både förstärkt skyltning och en utökad belysning vid entreområde under 2019. Vår ambition är att få till ett



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inbjudande och tryggt entreområde.
 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 En krisövning planerades att genomföras under slutet av 2018 i samarbete med bland annat Enskede-Årsta Vantör stadsdelsförvaltning. Denna övning är framflyttad och kommer genomföras under 2019. Vidare kommer bolagets ledningsgrupp, tillika krisledningsgrupp, genomgå krisledningsövning våren 2019 med stadsarkivet.
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	 ● Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls	100 %	100 %	
	Analys Vid nybyggnation samt tillbyggnation är tillgänglighetskraven ett skalkrav från bolagets sida gentemot alla parter. Vi för en ständig dialog med våra hyresgäster vid ombyggnation och ställer kraven på hyresgäst beträffande tillgänglighetsanpassning..			
				 Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
				Analys Bolaget är representerat i handikapprådet och driver frågor gällande våra arenor. Under året har ett möte genomförts.
 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				 Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet
				Analys Trygghetsskapande åtgärder är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				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




Arbetet med den norra byggrätten fortskrider. Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
SGA 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 Arbetet med framtagande av underlag för kommande genomförande beslut har fortsatt under 2018. Bolaget har använt inlänade resurser från Stockholms hamn AB som hjälp att driva arbetet framåt. Ambitionen är att skriva markanvisningsavtal med vinnande konsortium under 2019. Gällande den södra byggrätten har en utredning genomförts för att belysa konsekvenserna av de olika avyttringsalternativen. Ambitionen är att avyttring sker under 2019.			Analys Arbetet med kommande avyttring av norra respektive södra byggrätten fortsätter i dialog med Stadshus AB.

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

SGA Fastigheter har under 2018 arbetat vidare mot ett kommande genomförandebeslut för en modernisering av Ericsson Globe. 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	1 810 000	2 000 000	 Öka antalet besökare till arenorna
	Analys I samarbete med våra månadsmöten med hyresgäst Stockholm live analyserar vi besöksiffror. Vi betonar betydelsen av besökarantal till våra arenor. För 2018 kommer Stockholm live inte nå 2 000 000 besökare. För helåret 2018 hamnar besöksiffran på 1 810 000 enligt redovisning från hyresgäst. Vi ser att hyresgästens förmåga att locka evenemang till			Analys Besöksiffror och beläggning är en stående punkt på de ledningsmöten som sker var 14:e dag med Stockholm Live. Från SGA Fastigheters sida

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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	1 050 000	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 klart negativ inverkan på besöksantalet till Tolv Stockholm enligt våra hyresgäster. Besöksiffrorna hamnar enligt mätning på 1 050 000.			Analys Dialog och samarbete med de olika hyresgästerna är viktigt. Under hösten 2018 har ett flertal avstämningar skett med hyresgästerna på Tolv Stockholm för att åstadkomma ett effektivt samarbete. Arbete pågår på hur entren till Tolv Stockholm kan göras mer attraktiv och upplevas tryggare. En rad åtgärder kommer genomföras under 2019. Utöver detta pågår ett skylt- och belysningsarbete med andra aktörer i området som vi bedömer kommer inverka positivt på besöksiffrorna till Tolv Stockholm på sikt.
				 Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe
				Analys Beslut genomförande av projektet Modernisering Globen planeras att ske under 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. Vid nybyggnation ska Miljöbyggnad Guld uppnås och vid ombyggnationer minst Miljöbyggnad Brons. Under hösten 2018 erhöll bolaget verifiering på Miljöbyggnad Guld gällande Tele2 Arena.

Arbete har genomförts 2018 för vårt energiledningssystem med syfte att förenkla personalens handhavande av systemet.



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 %)	0 %	2,5 %	
	Analys Energibesparingarna fortsätter och målet om 10% till 2019 ska uppfyllas. Energibesparingsmålet på minst 2,5% för 2018 uppfylls ej. Vi ser att fjärrvärmeförbrukningen ligger i paritet med 2017 medans fjärrkylan (på grund av varm sommar) har ökat kraftigt under 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 tunnelbana eller buss.			
	 Köpt energi (GWh)	16,6 GWh	41 GWh	
	Analys Beräkningsgrunden är förändrad efter dialog med Energicentrum sedan 2017. Det är enbart köpt energi med SGA Fastigheter som motpart som ingår. Uppgången under 2018 förklaras främst av ökad fjärrkyleförbrukning på Tele 2 Arena på grund av den varma sommaren (+1,0 GWh). Fjärrvärmeförbrukningen ligger i paritet med 2017. Totalt för köpt energi föreligger en uppgång med 7,8 % för gentemot 2017.			
	 Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägstbrons.	100 %	100 %	
	Analys Tele 2 arena erhöll hösten 2018 verifiering på miljöbyggnad guld. Kommande ombyggnation av Ericsson Globe ska uppfylla minst miljöbyggnad brons.			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	40 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Soldriften fungerar enligt plan. 2018 var ett gynnsamt år för solenergi och bolaget överträffar 2017 års utfall och når precis årsmålet.			

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 arbetar aktivt med kemikaliesystemet Chemsoft. Detta arbete går nu in ett förvaltningsskede då alla kemikalier är hanterade 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 finns nu registrerade i Chemsoft. Arbetet övergår nu till ett förvaltningsläge med uppdateringar efter behov och händelse.			
	 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 anlidade en person från jobbtorg Stockholm under perioden november 2017 till augusti 2018. Ambitionen är att tillhandahålla en plats under 2019			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	1 st	
	Analys På grund av bolagets storlek har vi inte resurser att arbetsleda både Stockholmsjobb och praktikplats. Vår ambition är att i framtiden erbjuda praktiktillfällen.			

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 en diskussion är pågående med Stockholm Live gällande analysen och konsekvenser av detta.

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. Systemstödet eDok kommer implementeras under hösten 2019 (tyvärr försenat) 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 under 2019.

Investeringarna uppgår under perioden till 32,9 mnkr per år bestående av främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Globen (29,5 mnkr).

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 stadsutvecklingsprojekt för norra byggrätten. VD för bolaget sitter med i relevanta styrgrupper så vi kan bidra till utvecklingen av området.
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	 Uppföljning resultatmätt driftsnetto	100 %	-1 Mnkr	
	Analys En indikator för bolagets förmåga att uppvisa positiva driftsnetton. Driftsnetto för bolaget är de delar som är påverkningsbara inom drift och förvaltning för bolaget. För 2018 uppnås ett positivt driftsnetto på 6,9 mnkr. Det positiva driftsnettot 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, planering och översyn arbetsätt av underhållsåtgärder framledes pågår.			
				 Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Analys Arbetet pågår både internt och externt mot hyresgäst. Det är viktigt med ökad kunskap både om villkor och gränsdragning. Bolaget har haft genomgång med all personal för ökad kunskap och samsyn gällande kontrakt och gränsdragningslistor. Arbetet kommer fortsätta in i 2019 med guidelines för komplexa delar i gällande kontrakt och gränsdragningslistor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Översyn processer fakturering
				Analys Ny rutin gällande fakturering är sjösatt. Under 2019 kommer ett nytt fastighetsystem införas vilket kommer leda till fortsatt översyn med syfte att få till ett än smidigare arbetsätt gällande fakturering.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	21,5 %	19 %	
	Analys Vi uppnår inte uppsatt mål för procentandelen administration- och indirekta kostnader. Vi hamnar på 21,5% för helår 2018 mot årsmål 19%. Lägre kostnader för drift och underhåll i kombination med högre personalkostnader är den främsta orsaken.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-6 %	35 mnkr	 Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
	Analys Utfall investeringar helår 2018 hamnar på 32,9 Mnkr vilket är något under budget. Det är främst investeringar i kommande moderniseringsprojekt Ericsson Globe som genererat summorna (29,4 Mnkr) samt renovering fd. Heartbreak (1,6 Mnkr). Budget investeringar 2018 var på 35 Mnkr.			Analys Stadens styrmodell för investeringar är använd i rapportering Ericsson Globe under 2018. Beslut genomförande av moderniseringsprojekt beräknas till 2019.
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-101	-110	
	Analys Resultatet efter finansnetto och före bokslutsdispositioner för helår 2018 (-101 mnkr) är bättre än budgeterat resultat (-110 mnkr). Vi erhåller lägre intäkter än budgeterat för Tele2 Arena och Skyview men lägre kostnader för drift, underhåll och räntekostnader väger upp resultatet.			
				  Följa upp evenemangssverksamhetene 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




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				månadsvisa uppföljningar med arenahyresgästen. Dessa månadsvisa uppföljningar behandlar bland annat dåtid med redovisning och framtid med prognoser. Detta är en prioriterad fråga för bolaget. Under 2019 kommer detta arbete fortsätta samt att uppföljningsmodellen ska förfinas.
				 Internkontrollplan 2018
				Analys Internkontrollplanen är ett viktigt styrinstrument. Vi har under 2018 gjort betydande framsteg inom de två delarna som vi har störst förbättringspotential inom; direktupphandling och avtalsuppföljning. Rapport internkontrollplan 2018 sammanställs i slutet av januari 2019 och redovisas därefter.

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

För 2018 genomförs en jämställdhetsuppföljning som beräknas bli klar under januari 2019. SGA Fastigheter följer upp hyresgästernas jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler som inkluderas i jämställdhetsuppföljningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	SGA  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 väntas bli färdigställd i slutet av Januari 2019. En rad parametrar till denna undersökning erhålls från arenaoperatör i slutet av januari 2019.			Analys Kartläggningen är ett viktigt verktyg för bolaget att identifiera vad för åtgärder som bör prioriteras. Den nyligen publicerade undersökningen av Hammarbyfotboll i samband med










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fotbollsmatch på Tele2 Arena visade att frågor gällande trygghet och säkerhet stod högt på agendan.







4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

Under hösten 2018 inleddes ett arbete med en extern organisationsutvecklingskonsult. 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 utmynnade i aktiviteter för att utveckla bolaget. Arbetet med konsulten är ett viktigt steg i denna utveckling. Att vara en attraktiv arbetsgivare är mycket viktigt och prioriterat för bolaget.



Bolaget genomförde under november 2018 en studieresa för all personal med syfte att skapa samsyn om det fortsatta arbetet samt besöka evenemangsarenor i Malmö och Köpenhamn.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	66	83	
	Analys Bolaget ser med tillförsikt fram emot kommande undersökning medskapandeindex som genomförs i slutet av januari 2019. Känslan är att föregående undersöknings resultat ska överträffas.			
	  Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2	2	
	Analys Två friskvårdsaktiviteter har genomförts under 2018 vilket också var målet.			
	   Index Bra arbetsgivare		84	 Kompetensutveckling
	Analys Index Bra Arbetsgivare saknas i senaste undersökning då delindex Jämställdhet inte kunnat beräknas på grund av för få chefer.			Analys Bolagets mål om 5 kompetens utvecklingsdagar per anställd uppfylls. Ett arbete med organisationsutveckling inklusive personlig utveckling inleddes hösten 2018. Detta arbete har inneburit 2-3 utvecklingsdagar per person under 2018. Arbetet kommer även ske under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kvartal 1 2019 med organisationsutveckling och personlig utveckling.
	   Sjukfrånvaro	6,3 %	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.			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	2 %	
	Analys Sjukfrånvaron dag 1-14 under 2018 är låg och vi överträffar uppsatt mål.			


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 säkerhetskontroller för ökad trygghet på arenorna. Vidare samarbetar bolaget med stadsdelsförvaltningen för att öka tryggheten i området.

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. En krisövning ska genomföras (tyvärr försenad) under våren 2019. 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:e 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				anpassningar för GDPR
				Analys Upprättande av regelverk för GDPR genomförd till 25:e maj 2018 enligt plan. Ett fortsatt arbete med att strukturera data och dokument pågår samt ett arbete med arkivering gentemot stadsarkivet.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2018. Bolaget är anslutet till SKL Kommentus 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 pågått 2018 med att systematisera och strukturera upphandlingsarbetet. Bolaget ingår i stadens arbete med kommande upphandlingssystem och inväntar resultatet av den nyupphandling som ska ske.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	95 %	90 %	✓ Kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen
	Analys Arbetet med en systematisk uppföljning har genomförts under 2018 där upphandling av avtal har förbättras 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.			Analys Arbetet med att öka kvaliteten på vår upphandlingsprocess har genomförts under 2018 där ett systematiskt sätt att hantera inköp med tillhörande avtal är sätts.
				✓ Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget ställer krav på socialt ansvar både vid ramupphandlingar och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				direktupphandlingar. Vi har under 2018 arbeta vidare mot ett kommande genomförandebeslut av modernisering Globen och där kommer relevanta miljö- och sociala krav ställas.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (14)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 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.....	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
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	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	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
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	13
Bolagsspecifika inriktningar	14

Bilagor

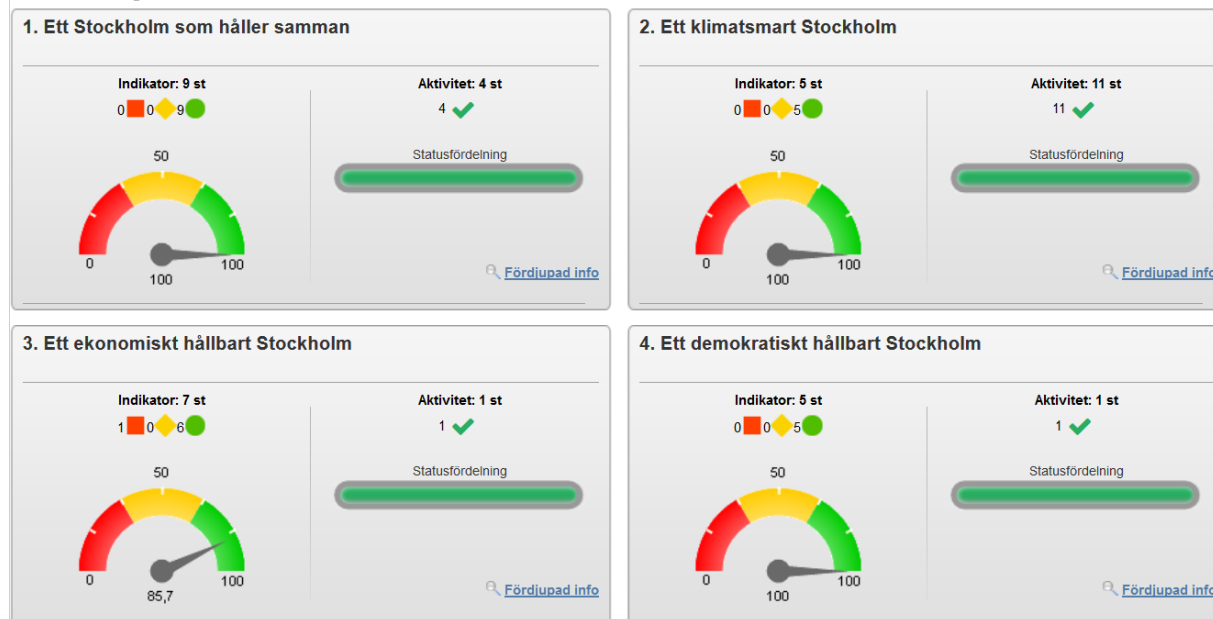
Bilaga 1: Uppföljning klimatinvesteringsprojekt 2018

Bilaga 2: Stora projekt 2018

Bilaga 3: Personalredovisning SPAB 2018

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Årsbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 164,7 mnr före skatt och bokslutsdispositioner, vilket är 20,6 mnr högre jämfört med föregående år. Den positiva avvikelsen beror främst på högre hyres- och kontrollavgiftsintäkter samt lägre hyreskostnader.

Omsättningen uppgår till 606,7 mnr, vilket är 7,6 mnr högre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna uppgår till 273,9 mnr och har ökat med 21,1 mnr jämfört med föregående år. De ökade hyresintäkterna beror på nya anläggningsuppdrag, ökad beläggning samt hyreshöjningar.

Intäkterna för besöksparkeringar uppgår till 273,0 mnr, vilket är 12,7 mnr lägre än föregående år. Den främsta orsaken till de lägre intäkterna är att avtalet med Locum upphörde sista november 2017.

Intäkter från kontrollavgifter uppgår till 44,3 mnr och är 9,0 mnr högre än föregående år, vilket främst beror på att bolaget höjde kontrollavgifterna 1 juli 2017.

Rörelsekostnaderna uppgår till 433,6 mnr. Jämfört med föregående år har kostnaderna minskat med 11,7 mnr.

Hyreskostnaderna är 8,6 mnr lägre än föregående år och uppgår till 242,5 mnr.

Övriga driftskostnader uppgår till 96,4 mnr, vilket är 1,8 mnr lägre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 50,4 mnr, vilket är 1,7 mnr högre jämfört med föregående år. Avskrivningarna uppgår till 44,3 mnr och är 3,0 mnr lägre än föregående år.

Stora projekt och investeringar

Investeringarna för helåret uppgår till 129,2 mnr, varav 120,3 mnr avser stora investeringar, vilket är 120,8 mnr lägre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av förseningar utanför bolagets påverkansmöjlighet avseende projekt renovering Slussen P-hus, Årstafältet, Hjorthagsgaraget och P-hus Farsta Strand.

Marknadsinformation

Utifrån stadens vision, inriktningsmål och ägardirektiv har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

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

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

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

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering gör löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och önskemål från kunder. Bolaget ser kontinuerligt över platstyper, hyror och taxor för att säkerställa optimal nytta av varje parkeringsplats. Stockholm Parkering gör årligen kundundersökningar bland hyresgästerna. Årets kundundersökning hade ett NKI om 74 med en svarsfrekvens på 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.

















1. Ett Stockholm som håller samman




















1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholm Parkering bidrar till ett tryggare och säkrare Stockholm genom att avlasta gatunätet

och bidra till en bättre stadsmiljö. Bolagets underjordiska garage möjliggör för den frigjorda ytan att i stället användas som levande stadsmiljö. När allt fler hänvisas till att parkera i garage är det av avgörande betydelse att alla även känner sig trygga i dessa miljöer. Prioriterade trygghet- och säkerhetsfrågor för bolaget är till exempel att det ska finnas mobiltäckning i bergrumsgarage. Det är också viktigt att systematiskt bygga bort mörka prång och ersätta dem med glaspartier och glasdörrar för att skapa transparens och ökad insyn i garagen.

Bolaget har under året kontinuerligt följt incidentrapporteringen i anläggningarna. På flera platser har bolaget ett nära samarbete med polis och fastighetsägare. Insatserna anpassas löpande efter behoven.

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 bolagens affärsplaner				 Följa upp CSR-strategierna i bolagets avdelningsvisa verksamhetsplaner.
				Analys Samtliga avdelningar har under året arbetat med bolagets CSR-strategier i sina 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	1 200	1 100	
 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	  Antal genomförda åtgärder inom ramen för krisberedskap och krishantering	100 %	100 %	
 Initiera förslag till nya parkeringsgarage för att möjliggöra en minskning av gatuparkeringarna och stödja framkomligheten i staden				 Tertialvis följa upp och rapportera bolagets investeringsplan till styrelsen.
				Analys Bolaget har analyserat och rapporterat investeringsplanen till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				styrelsen under året.
 Kunderna ska vara nöjda med Stockholm Parkering	  Utfall nöjd kund-index.	74	70	
 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.	2	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.
				Analys Bolaget har fört en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, där förutsättning funnits har projektutredning startat.
 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.	11	11	
				  Bistå i arbetet med fastighetsnämndens översyn av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkering AB med inriktningen att dessa anläggningar för över i bolaget
				Analys Bolaget har bistått fastighetskontoret med underlag för bedömning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				av genomförandemöjligheter.

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. Flera år av energieffektiviseringar innebär att bolagets fortsatta besparingspotential är relativt låg.

Under året tog bolaget 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. Laddstolparna ökar bolagets energiförbrukning men minskar utsläpp för fordonstransporter. Under året har 201 nya laddplatser installerats. Bolaget hade vid årets slut totalt 1200 laddplatser.

Bolaget har under året fortsatt med energikartläggningen. Den senaste granskningen visade att garaget vid S:t Eriksplan har en ventilation som är dimensionerad för större volym än nödvändigt, vilket resulterar i obefogad hög el-förbrukning. Minskad ventilationskapacitet kräver regeländringar från Boverket. Energicentrum har påbörjat en utredning för att ändra regelverket. Under 2019 är ytterligare åtta energikartläggningar inplanerade.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>P Minska energianvändningen i bolagets egna garage</p>	<p>P  Elanvändning kwh per kvadratmeter</p>	16	32	<p>✓ Ta fram metod för att exkludera elbilsaddningen i energiförbrukning.</p>
	<p>Analys Årsmål och utfall exkluderar elbilsaddning.</p>			<p>Analys Aktiviteten är genomförd och ny genomgång av mätdata planeras 2019.</p>
<p> Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förs lag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella</p>				<p>✓ Slutföra klimatklivsatsningarna som bolaget erhållit för laddstolpar.</p>
				<p>Analys Bolaget har under året slutfört klimatatsningsprojektet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
klimalivet ska intensifieras				
	 Köpt energi (GWh)	5 GWh	5 GWh	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	0 MWh	0 MWh	<p>✓ 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 elabbonneter behöver upprättas eller kan awecklas.</p> <p>Analys 10 solcellsautomater installerades dec 2018, fler är planerade för 2019</p> <p>✓ Pilotinstallation av solcellsautomater.</p> <p>Analys Pilotinstallationen är genomförd.</p>

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.

Stockholm Parkering har under året knutit kontakt med en ny leverantör för elsparkcyklar och har förhoppningen att det innebär minskad söktrafik för stadens bilar. Bolaget har infört elsparkcyklarna som pilot på tre anläggningar: Arenagaraget, Strandbergsdäcket och David Bagare.



Under året har bolaget 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 i bolagets fordon var vid årets slut 96,3 procent. Andelen el-fordon var vid årets slut 21 procent av fordonsflottan. Bolaget avser att öka andelen vid nästa fordonsanskaffning.

Under året har bolaget genomfört ny upphandling för parkeringsövervakning. Bolaget ställde högre krav på miljöklassning av leverantörens fordon. De ökade kraven väntas resultera i minskade utsläpp för persontransporter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	96,33 %	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 flöden för att undvika trängsel för turistbussar
				Analys Projektgruppen har under året bland annat arbetat med kartläggning av in-och utfarter. Behovet bedöms framöver kunna hanteras av ordinarie organisation.

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Delta i stadens pilotprojekt hållbara dagvattenlösningar.
				Analys Bolaget har tagit fram rapport i samverkan med SVOA avseende pilotprojekt som kommer tillämpas i projekt Farsta Strand.
				 Tillämpa framtagna förslag i projekt P-hus Farsta Strand.
				Analys Bolaget har projekterat om en hållbar dagvattenlösning i projekt Farsta Strand. Bolaget inväntar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				förutsättningar för att kunna påbörja projektet.

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 har under året inlett en dialog med Stockholm Vatten och Avfall om att framtida parkeringshus kan vara lämpliga för återbruksanläggningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stockholms kretslopp är resurseffektiva				 Följa upp bolagets avfallshantering.
				Analys Bolaget avfallssorterar allt för att minska uppkomsten av avfall.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Parkering använder byggvarubedömningen som tjänst för att undvika användning av farliga ämnen i bygg-, anläggnings- och fastighetsprodukter. Byggvarubedömningens urvalskriterier ligger med som skallkrav vid samtliga upphandlingar.

Bolaget har under året 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.
				Analys Krav ställs i alla relevanta upphandlingar
				 Ställa krav på att användningen av kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				riskminskningsämnen ej används.
				Analys Byggvarubedömning används i bolaget pågående byggprojekt.
				✓ Ställa krav på miljö- och hälsofarliga ämnen ej används vid nybyggnation.
				Analys Krav ställs i alla relevanta upphandlingar. Byggvarubedömning används i bolagets pågående byggprojekt.

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.

Bolaget har i samverkan med miljöförvaltningen och KTH tagit fram en uppdaterat utvärdering av laddstolparnas nyttjande i anläggningarna. Rapporten visar på en 55 procentig ökning av antalet laddningar jämfört 2016 och 2017.

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 under året. Bolaget har prioriterat arbetet med att ta emot stockholmsjobbare. Totalt har 13 erbjudits stockholmsjobb under året. Arbetsinsatserna har varit uppskattade, vilket har resulterat i tryggare och mer välskötta anläggningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler	 Antal tillhandahållna	5	5 st	

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
P Beläggningen i bolagets etablerade anläggningar ska vara hög	P ● 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.

Under året 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.

Rådet för funktionshinderfrågor gjorde under året ett studiebesök i Hagastaden. Besöket som var uppskattat innebar att det fanns möjlighet att se det pågående arbetet redan i ett tidigt skede.

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.

Under året har arbetet med att sänka sjukfrånvaron fortsatt, bland annat har bolaget erbjudit influensavaccinationer och uppmuntrat medarbetarna till ökat friskvård. Den genomsnittliga sjukfrånvaron för året var 3,8 procent.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	♂ ● Aktivt Medskapandeindex	82	80	
	♂ ● Index Bra arbetsgivare	88	84	
	♂ ● Sjukfrånvaro	3,7 %	4,7 %	
	♂ ● Sjukfrånvaro dag 1-14	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 genomförs affärsmässigt. Alla inköp och upphandlingar sker med utgångspunkt i grundprinciper om likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande.

Stockholm Parkering ställer krav på seriositet i form av rating på leverantörer, att leverantörer skall ha betalt skatter och avgifter. Bolaget deltar i centrala upphandlingar där nära behov av vara/tjänst finns. Därtill nyttjar bolaget enkla anbudsformulär för att underlätta för små företag att lämna anbud.

Bolaget har under året haft två leverantörs genomgångar där samtliga avdelningschefer deltog för att följa upp årets inköp och säkerställa att bolagets regler för upphandling följs.

Under året 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.

I enlighet med Stockholms stads riktlinjer har bolaget ställt krav på praktikplats i samband med upphandling av en byggentreprenad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	90 %	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget har ställt krav på socialt ansvar på samtliga relevanta upphandlingar under året.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (39)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 2018

Stockholm Vatten och Avfall

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	4
1. Ett Stockholm som håller samman.....	8
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	10
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	12
Bolagsspecifika inriktningar	13
2. Ett klimatsmart Stockholm	13
2.1 Energianvändningen är hållbar	13
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	17
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	18
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	20
2.5 Stockholms miljö är giftfri	29
Bolagsspecifika inriktningar	31
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	31
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	33
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	33
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	34
Bolagsspecifika inriktningar	35
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	35
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	36
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	36
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	37
Bolagsspecifika inriktningar	39

Bilagor

Bilaga 1: SVOA stora projekt med stadsdel utfall 2018

Bilaga 2: Uppföljning-klimatinvesteringsprojekt-2018 Metangasreduktion

Bilaga 3: Personalredovisningsenkät_190116_SVOA_rev20190204

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för en ökad helhetssyn och breddad kompetens inom sina ansvarsområden. Vi ökar förnyelsetakten 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 matavfall 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.

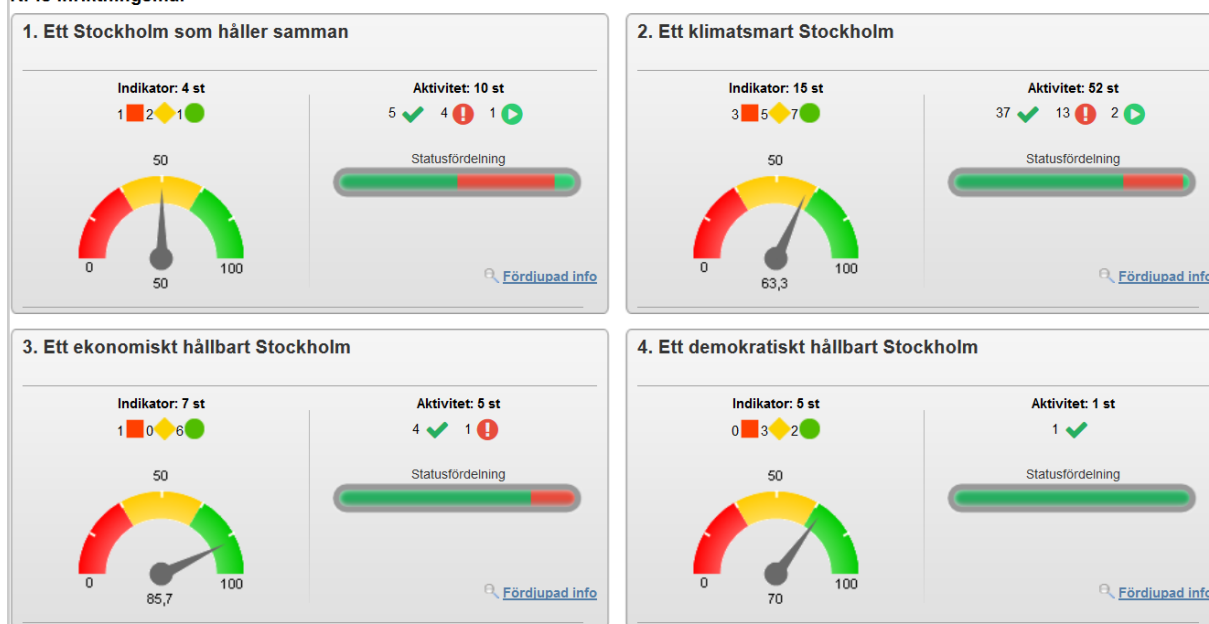
Bolagsmål: Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

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

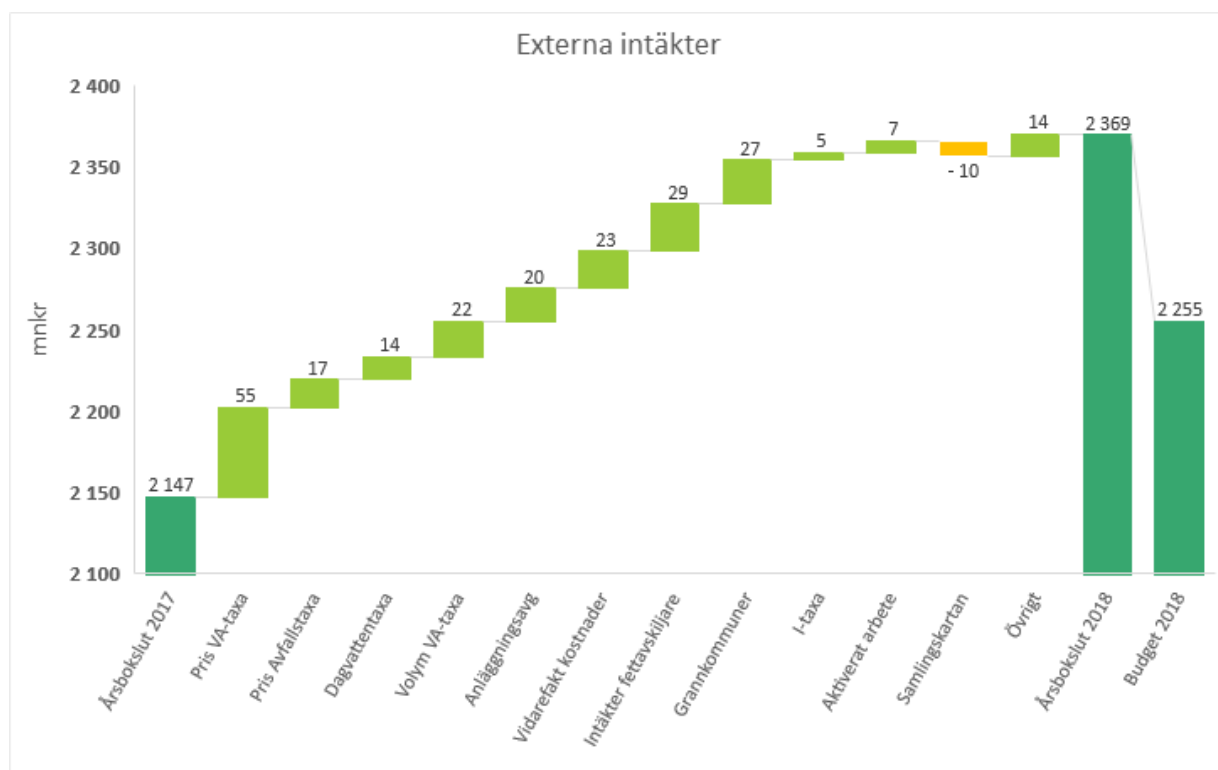


Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 152 mnkr 2018, att jämföra med 497 mnkr 2017. Budgeterat resultat uppgick till 63 mnkr. Resultatutvecklingen mellan åren kommenteras med fokus på stora förändringar i intäkter och kostnader.

Intäkter

Intäkterna ökar med 223 mnkr jämfört med 2017 vilket motsvarar en ökning med 10%. Nedanstående bild visar de huvudsakliga intäktsförändringarna jämfört med 2017.

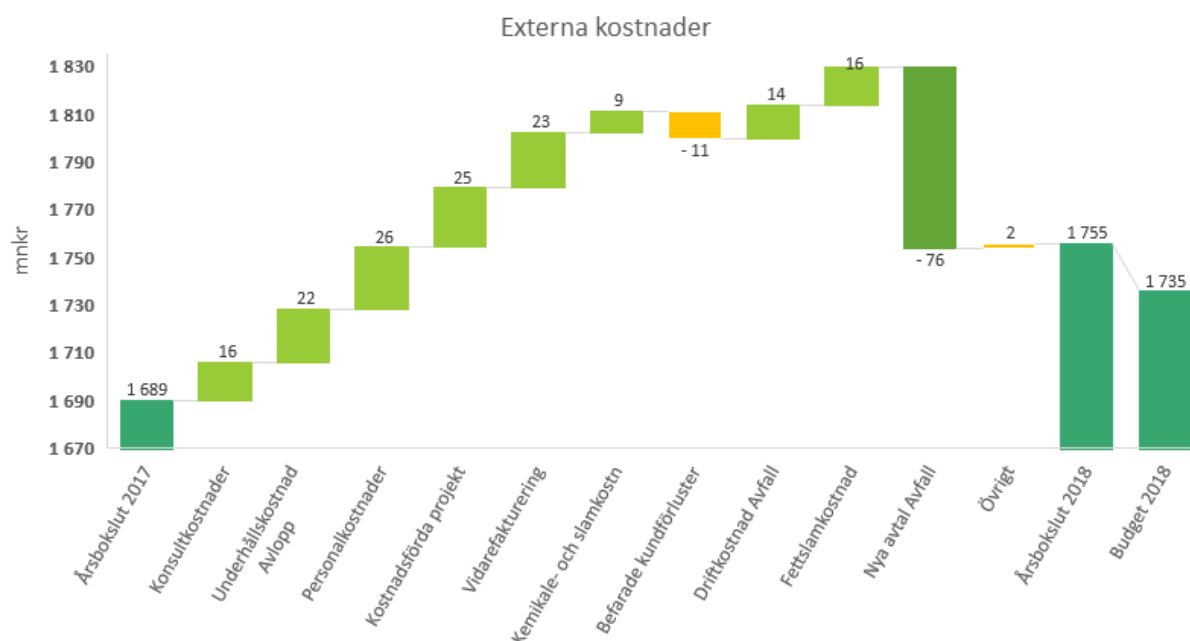


VA-taxan höjdes med 5% och avfallstaxan höjdes med 3% i enlighet med styrelsebeslut. Både anläggnings- och dagvattentaxans struktur har ändrats under året vilket gett ökade intäkter. Den varma sommaren gav ökade volymintäkter både inom VA-området och för grannkommunerna. Utöver det har intäkterna från industritaxa (I-taxa) och aktiverat arbete ökat. Inom Avfall har hantering och fakturering av fettavskiljare tillkommit. Detta fakturerades tidigare av entreprenören. Samlingskartan överfördes till Trafikkontoret i oktober 2017 vilket resulterar i ett intäktsstapp 2018.

Intäktsökningen jämfört med budget beror framförallt på ökade volymer och anläggningsavgifter.

Externa kostnader

De externa kostnaderna ökar med 66 mkr jämfört med 2017 vilket motsvarar 4%. Nedanstående bild visar de huvudsakliga kostnadsförändringarna jämfört med 2017.



Underhållskostnaderna inom Avloppsrening har ökat då delar av anläggningen är avstängd på grund av projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), vilket ger ökad belastning och därmed underhåll på övriga anläggningar. Konsultkostnaderna ökar framförallt inom Ledningsnät och Projekt på grund av den höga projekt- och investeringstakten. Personalkostnaderna ökar med 6%, framförallt inom avdelningarna Projekt, Avloppsrening och Vattenproduktion där den utökade verksamheten kräver fler anställda. Konsult- likväl som personalkostnaderna ligger inom budgetramen.

Projekt Loudden, som är nedlagt medför kostnadsföring av investeringsutgifter om 37 mkr. 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 lags ned. Även 2017 kostnadsfördes ett projekt vilket gör att nettoeffekten mellan åren blir 25 mkr.

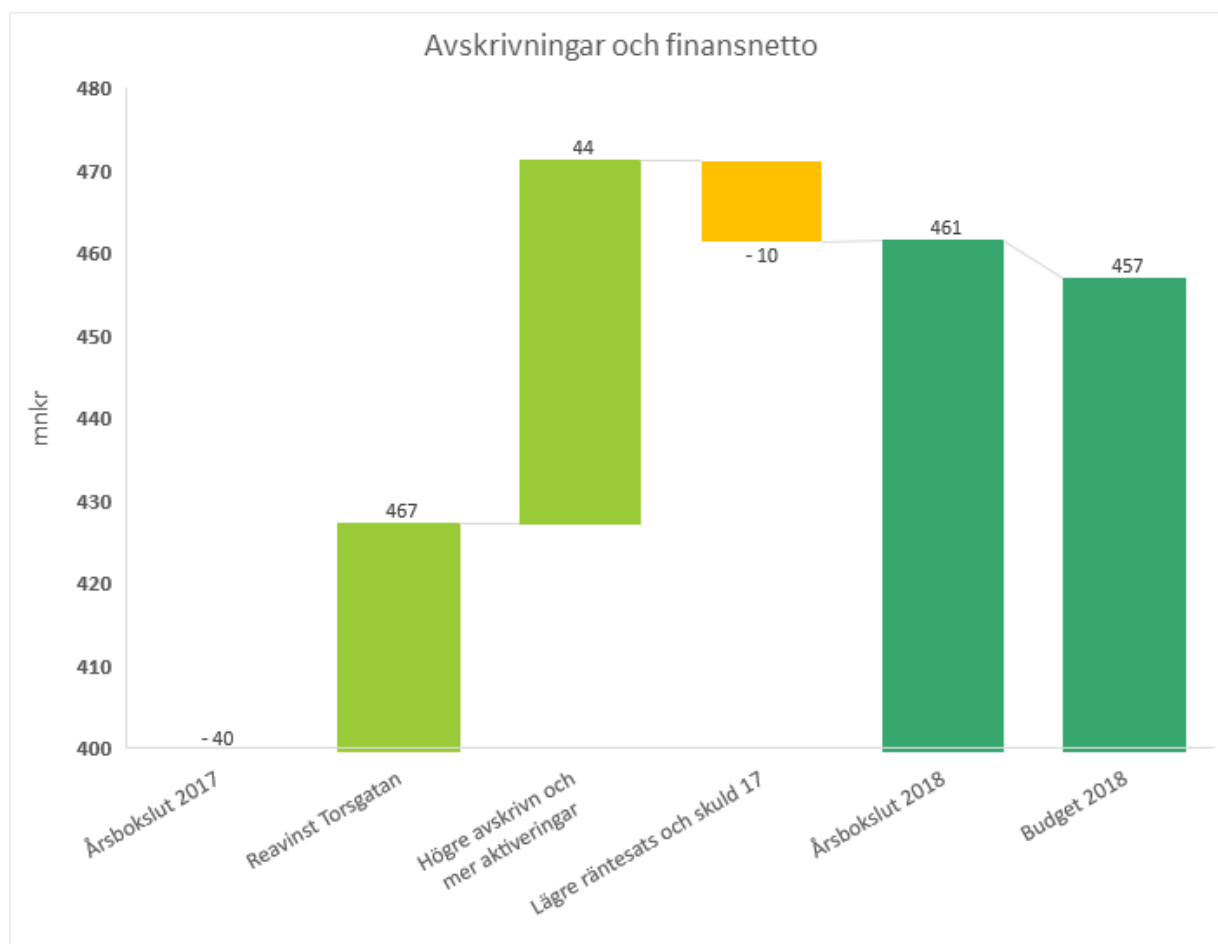
Inom Vattenproduktion ökar kostnaden för kemikalier pga den varma sommaren. Kostnader för slam ökar då det är svårt att hitta ett långsiktigt avtal för avsättning av slammet. Inom Avfall finns vissa ökade driftkostnader, t ex indexuppräknning av avtalade priser och högre materialkostnader.

Kostnadsminskningen inom Avfall beror på lägre priser i de nya entreprenadavtalen.

Jämfört med budget ökar kostnaderna med 1%. Kostnadsföringen av projekt Loudden ger ökade kostnader, medan personalkostnaderna minskar då rekrytering inte skett i den takt som var planerad.

Avskrivningar och finansnetto

Föregående års avskrivningar och finansnetto uppgår till 40 mkr (plus).



Posterna påverkades starkt av den reavinst som gjordes i samband med försäljningen av fastigheten på Torsgatan. Räntesatsen var något högre 2017 (1,1 %) jämfört med årets utfall (1%). Avskrivningarna ökar med 13% jämfört med samma period föregående år. Under 2018 har bolaget genomfört en genomlysning av pågående projekt och till följd av det har ett antal drifttagna projekt delaktiverats vilket har genererat ytterligare avskrivningskostnader om c:a 30 mnkr.

Investeringar

Bolagets investeringar ökar med 588 mnkr jämfört med 2017.

Investeringar (mnkr)	2018	2018	2017
	Utfall	Budget	Utfall
Vattenproduktion	202	201	95
Ledningsnät - befintligt nät	422	400	278
Ledningsnät - exploateringsområden	628	698	615
Avloppsrening	290	306	157
Avfall	22	61	22
Övriga investeringar	16	23	15
Uppdragsinvesteringar	15	44	8
SFA	517	574	332
Summa inkl SFA	2 111	2 307	1 523

SFA

Utfall för SFA:s investeringar är 57 mnkr lägre än budgeterat. Lägre räntesats än budgeterat

ger en minskad räntekostnad om 11,5 mnkr. Under året har en genomgång gjorts av vilka entreprenader som ska ligga inom SFA och vilka som är reinvesteringar som SFA driver för Avloppsrenings räkning. Det arbetet har resulterat i flyttar mellan SFAR och Avloppsrening, vilket även påverkar när i tid utfallet kommer.

Avloppsrening

Investeringsutgifterna inom Avloppsrening är 16 mnkr lägre än budgeterat för 2018. Den beror på kostnadsföringen av projekt Loudden.

Ledningsnät

Investeringar i befintligt ledningsnät överskred årsbudget med 22 mnkr 2018. Några större projekt har blivit framskjutna, medan några nya projekt har startats upp samtidigt som några mindre projekt har förbrukat mer än planerat. Projektering pågår för fem reservoarer, men arbetet har förskjutits i tid jämfört med plan. Investeringar i nya anslutningar och utbyte av serviser blev 5 mnkr högre än budgeterat.

Utfallet för ledningsnätsarbeten i exploateringsområden blev 70 mnkr lägre än årsbudget. Flera större exploateringar har förskjutits i tid, medan andra har haft högre utgifter än förväntat. Gladö Kvarn, ett omvandlingsområde i Huddinge med utbyggnad av gator, vatten och avlopp är det enskilda projekt som har haft högst utgifter under 2018. Projekt Blixtljuset m fl, som avser ledningsomläggningar inför utbyggnaden av Högdalsdepån har sedan i våras legat vilande i väntan på besked om spårdragning från FUT. Även projekt Mälarbanans nya huvudvattenledning har förskjutits i tid, delvis pga ytterligare geundersökningar samt försenad entreprenörsstart.

Vattenproduktion

Vattenproduktion har påbörjat arbetet med att säkra Stockholms framtida vattenförsörjning (SFV), och höll sin budget för 2018. Projekten med störst utgifter under 2018 var Västra verkets råvattenledningar och ombyggnationen av Östra verkets centraldelar.

Avfall

Avfall nådde inte upp till sin investeringsbudget för 2018. Det enskilt största projektet, HSMA, drabbades under året av förseningar i väntan på besked om detaljplanen för området. Även planerade investeringar i bullerplank för ÅVC i Bromma har påverkats på grund av att detaljplanen för området inte är klar.

1. Ett Stockholm som håller samman

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

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

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten

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

samhällsfunktion ska skalskydd och processövervakning förbättras. Insatser i nuvarande anläggningar för att säkra dess funktion och kapacitet kommer att genomföras.

Ett växande Stockholm innebär ett större dricksvattenledningsnät, vilket 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:

Utredningsbeslut för Stockholms Framtida Vattenförsörjning (SFV) togs av styrelsen i november och programmet har precis startats upp. Organisation och bemanning har påbörjats.

Analys av nuvarande och framtida kapacitet utifrån målet i den regionala vattenförsörjningsplanen är i princip klar och avstämning med Norrvatten har genomförts, vilket även varit underlag till styrelsebeslutet. Arbetet med dimensionering av anläggningarna utifrån normaldygn och i händelse av kris genomfördes under våren och sommaren.

I arbetet med SFV har det framkommit att en flaskhals är långsamfiltren på Norsborg vilka når sin maxkapacitet redan år 2020. Planen med att bygga över dessa är framflyttad då det är för sårbart att ta filter ur drift för renovering och övertäckning. Istället har utbyggnad av filter utretts och inriktningsbeslut för utbyggnad av fyra nya långsamfilter Norsborg togs i december.

Arbetet med att förstärka huvudvattenledningsnätet framskrider och utifrån kapacitetsutredning kommer en plan för åtgärder att tas fram inom ramen för SFV-programmet. Hitintills är de mest kritiska punkterna 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 startades som planerat efter sommaren. 11-Reservoarprojektet är uppstartat i syfte att statusbedöma, renovera samt säkerställa kapacitet och funktion för våra reservoarer. Ett pilotprojekt inom neurala nätverk (artificiell intelligens) i syfte att statusbedöma vattenledningsnätet har pågått sedan i våras och presenterades under hösten. De första resultaten är mycket lovande 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 synergier 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:

I uppdraget att öka kundfokus i organisationen och uppnå en gemensam kundsyn har en första

utbildning i kundbemötande tagits fram. Målsättningen för 2019 är att ta utbildningen vidare i organisationen.




Implementeringen av ett gemensamt kundsystem har pågått under hela året. Stort fokus har legat på utbildning av handläggarna på kundtjänst, tester samt översyn av arbetssätt och rutiner för att nå en gemensam kundprocess. Det ärendehanteringssystem som implementerats i verksamheten under våren har lett till en förbättrad struktur av våra inkommande kundärenden. Med det nya kundsystemet på plats kommer bolaget att kunna ta hand om alla inkommande kundärenden och har därmed nått viktiga synergier från sammanslagningen av VA- och avfallsverksamheten. Nästa steg blir att utveckla det digitala kundmötet.









Under hösten genomfördes den första gemensamma kundundersökningen för Stockholm Vatten och Avfall. Verksamheten når ett högt övergripande NKI (nöjd-kund-index) på 73,5. Resultatet visar även att bolaget har ett mycket högt förtroende hos våra kunder.

Som en del i målet att engagera och motivera stockholmarna till en hållbar livsstil har det under året tagits fram ett pedagogiskt material som stöd för lärare i årskurserna F - 6. Detta är anpassat till läroplanens kunskapsmål och färdigheter och kan laddas ner från www.svoa.se. Vidare har bolagets deltagande i Baltic Sea Science Center förberetts och en invigning planeras till april 2019.

Under året har bolaget arbetat proaktivt med kommunikationen i samband med Stockholms framtida avloppsrening, framförallt genom dialog med boende och verksamheter som berörs av projektet. Flera kampanjer är genomförda, bland annat för att öka antalet kunder som matavfallssorterar, stötta det lokala åtgärdsprogrammet för Stockholms sjöar, och öka antalet insamlade julgranar.










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 Hållbarhetsfrågorna är integrerade i ILS och följs upp i tertialrapporteringen. En pågående gap-analys för hållbarhetsområdet kommer att visa vilka hållbarhetsområden kräver ett större fokus och fler aktiviteter.
				 Planera och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomföra hållbarhetsutbildning
				<p>Analys</p> <p>Förutsättningarna för utbildningens utförande har ändrats under året. Som ett första steg har utbildning i intern avfallshantering utförts. Ett utkast till utbildning finns och planen är att genomförande påbörjas i mitten av 2019.</p>
 Delta i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av teknisk infrastruktur	  Förnysetakt	2	3	
	<p>Analys</p> <p>Förnysetakten har förbättrats för såväl spillvatten- som vattenledningar jämfört med målvärdet. För dagvatten förnyades dock färre meter ledning än målsättningen. Att dagvatten hamnar lågt beror delvis på att det inte funnits samma behov av förnyelse på dagvattenledningsnätet, där både korrosion och konsekvenser vid utläckage är lägre än på spillvattenledningar.</p>			
	  Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnkr)	422	400	
				 Ta fram VA-policy
				<p>Analys</p> <p>Ett utkast är framtaget, men förankring i ledningsgrupp och intern remiss kvarstår.</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				 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 %	1	0,3	
	Analys De fortsatt höga reklimationsnivåerna beror på problematik kopplat entreprenörsbytet som genomfördes under hösten 2017. Tack vare aktivt uppföljningsarbete och proaktiva insatser har dock störningarna för Stockholmarna kunnat mildras.			
	  Rent och hälsosamt dricksvatten enligt SLVFS 2001:30, § 7. (Uppfyllda gränsvärden)	2	3	
	Analys Låga halter koliforma bakterier påvisades i tre begränsade perifera platser i vårt verksamhetsområde i slutet av augusti. Orsaken var troligtvis störningar i ett långsamfilter i Norsborg. Ett spolat prov i Sätra bedömdes tjänligt med anmärkning p.g.a. förhöjd järnhalt. En utredning har startats för att komma till rätta med det lokala rostproblemet.			
				 Definiera Stockholm Vatten och Avfalls servicenivå
				 En inloggning, "mina sidor" för både VA- och avfallstjänster
				Analys Projekt med införande av gemensamt kundsystem är försenat. Enligt ny tidplan ska det vara infört i mars 2019.
				 Förbättrad service genom en kundapp för Stockholm Vatten och Avfall
			Analys Kundappen hänger ihop med projekt för införande av gemensamt kundsystem som är försenat.	
			 Placera ut två	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stycken automatiska miljöstationer
				Analys Under 2018 har två automatiska miljöstationer placerats ut i Stockholm. En i Bagarmossen och en på Östermalm.
				✔ Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Antal platser för pop-up-återbruket ökar och antalet besökare samt antal ton material som har lämnats ut till återanvändning har ökat under 2018. Arbetet med att bli mer ännu mer tillgängliga fortsätter under 2019.
				✔ Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019
				Analys Inför 2019 har tre nya platser tillkommit. Två i ytterstan och en i innerstan.

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 krävs mycket el




för att driva pumpar i verk och ledningsnät, och energianvändningen kommer att öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Bolaget arbetar dock aktivt med energibesparande initiativ, och en plan för energieffektiverande åtgärder finns framtagen. I reningsverken produceras biogas, vilken 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. Inom dricksvattenområdet utreds tekniker för att hantera sämre råvattenkvalitet.






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			 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 Vi har testat och utvärderat jonbytesteknik i kombination med ultrafilter samt nanofilter med goda resultat.
				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt vattenledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda				 Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				 Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				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 klimatgas från verksamheten				✓ Arbeta i enlighet med framtagna energisparplan för ledningsnätet
				! Mäta lustgasutsläppen från rejektivattenreningen Bromma ARV
				Analys På grund av förseningar i projektet avvaktar vi med mätningen.
				✓ Slutföra detaljerad energikartläggning enligt lagkrav
				✓ Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
				! Utreda hantering av rötslam för att minimera utsläpp av metans utsläpp med hjälp av metandestruktionsanläggningen
				Analys Driftförhållandena på verket har inte medgett att ändra styrningen för användning av rötslamtankarna, varför denna aktivitet inte kunnat genomföras.
				! Utreda lustgasutsläpp kontra drift av det biologiska reningssteget
 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				✓ Ta fram en plan för energibesparande åtgärder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och det nationella klimatlivet ska intensifieras				
 Ta fram en plan för Glas hus Ett och hur miljö- och VA-information ska utvecklas för framtiden				✓ Ta fram en plan för verksamheten i Glas hus Ett
 Utreda möjligheten att minska sitt energiberoende med hjälp av lokalt producerad el	  Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbm)	1 924 498	21 750 000	
	Analys Årsutfallet för 2019 är 20 895 246 normalkubikmeter vilket ska jämföras med målvärdet 21 750 000. I "Periodens utfall" syns endast utfallet för december månad på denna indikator. På Henriksdals reningsverk har biogasproduktionen minskat jämfört med 2017. Främst beror det på att gaskunden bidragit med en mindre mängd energirikt material för rötning jämfört med 2017. En annan bidragande orsak är att mängden mottaget fettavskiljarslam minskat.			
				 ❗ Installera minst en solenergianläggning
				Analys Aktiviteten är framflyttad till 2019 då vi är försenade med utredningen av var en solcellsanläggning kan installeras.
				❗ Utreda var i verksamheten en ny solcellsanläggning kan installeras
			Analys Vi har påbörjat undersökning på om en återvinningscentral kan vara lämplig för solcellsanläggningen så att den även kan nyttjas för marknadsföring. Arbetet kvarstår med utredningen.	
 Utvärdera och eventuellt skala upp pilotanläggningen för biokol				✓ Utvärdera pilotanläggningen för biokolsproduktion och ta fram beslutsunderlag inför en eventuell uppskalning av verksamheten
	  Köpt energi (GWh)	172,7 GWh	165 GWh	
	Analys Under 2018 har vi haft en högre elförbrukning än föregående år. Detta till följd av de varma, torra månaderna maj, juni och juli. Ökningen skedde främst under maj och juni då Stockholmarna			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
		fortfarande var kvar i stan och nyttjade mer vatten än vanligt. I november har vi även haft en stor ökning, utredning pågår av orsaken. Vi har samtidigt haft en minskning av vår fjärrvärmeförbrukning i samma storleksordning varför vi hamnar på ett liknande utfall som 2017.		
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	Analys - Vi kan i dagsläget inte följa upp denna indikator då våra mätningar inte skiljer på fastighetsenergi och verksamhetsenergi. Vi har under 2018 i samarbete med Energicentrum arbetat fram andra indikatorer för att mäta energi relaterat till produktion.			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	37,22 MWh	38 MWh	
	Analys Den befintliga solcellsanläggningen monterades ned i början av oktober 2018 pga att huset (ett förråd) ska rivs.			







2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för ökad biogasproduktion	  Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbn)	1 924 498	21 750 000	
	Analys Årsutfallet för 2019 är 20 895 246 normal kubikmeter vilket ska jämföras med målvärdet 21 750 000. I "Periodens utfall" syns endast utfallet för december månad på denna indikator. På Henriksdals reningsverk har biogasproduktionen minskat jämfört med 2017. Framst beror det på att gaskunden bidragit med en mindre mängd energirikt material för rötning jämfört med 2017. En annan bidragande orsak är att mängden mottaget fettavskiljarslam minskat.			
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	87,36 %	85 %	





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Underlag för helårsutfall finns framme först i början av februari.			

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för att vidareutveckla och tillämpa stadens skyfallsmodell, som utgör ett viktigt underlag för att identifiera stadens sårbarheter i ett klimat i förändring				✓ Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
 Bidra med kunskap om utmaningar och förutsättningar för urban vattenhantering till KTH:s vattencentrum för innovation och forskning				✓ Medverka i aktiviteter initierade av Vattencentrum Analys Vi har medverkat i de aktiviteter som berört bolaget och haft kontinuerliga avstämningsmöten med 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.	1	3	
	Analys Lokalt åtgärdsprogram för Långsjön är framtaget. Lokala åtgärdsprogram för Judarn och Kyrksjön har försenats på grund av försenade underlag från externa konsulter med andra beställare än Stockholm Vatten och Avfall. Åtgärdsprogrammen kommer att färdigställas så snart vi får underlagen.			
				✓  I samverkan med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
 Genomföra utvecklingen av Stockholms framtida avloppsrening	  Följning av projektplan/beslut för Stockholms Framtida Avloppsrening, bedömning 1-3	3	3	
	Analys Tidplanen justerades på styrgruppsmöte i november. Överledning från Bromma i ska bli färdig juli 2026 och Henriksdal helt färdigbyggt 2029.			
	  Uppnådda reningsresultat för avloppsvattenreningen (skala 1-3, där 3 betyder att målet är uppfyllt)	2	3	
	Analys Under kvartal 2 samt under kvartal 4 överskreds gränsvärdet för fosfor. Reningsprocessen vid Henriksdal är högbelastad då delar av anläggningen är avstängd för ombyggnation för SFA och har mycket små marginaler vid störningar, exempelvis vid nederbörd. Åtgärder med processförbättringar vid Bromma har bidragit till att vi klarar det gemensamma utsläppsvillkoret för kväve samt att vi klarar utsläppsvillkoret totalmängd fosfor (max 50 ton).			
 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 Förslag till avtal beslutades av bolagets styrelse i december.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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.
 Tillsammans med andra myndigheter utveckla och intensifiera arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin	  Andel nyanslutningar med LOD (Lokalt Omhändertaganden av Dagvatten)	64	60	
				✓ Driva arbetet med att ta fram en hemsida för dagvattenhantering
				✓ Utveckla dagvattenhemsidan utifrån beslutade riktlinjer och metoder
				Analys Hemsidan är uppdaterad med de riktlinjer och metoder som är beslutade. Riktlinjer för allmän platsmark tas fram av trafikkontoret och kommer att läggas upp då dessa är klara

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.

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. Avfallshanteringen ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingssystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.

För att kunna skapa effektiva lösningar för 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 och matavfall har haft störningar utöver det vanliga under hela 2018. Den totala reklamationsnivån jämfört med antal hämtningar blev 1,0% jämfört med målet att ligga under 0,3%. De höga reklamationsnivåerna beror på fortsatt problematik kopplat till entreprenörbytet som genomfördes under hösten 2017. Tack vare aktivt uppföljningsarbete och proaktiva insatser har dock störningarna för Stockholmarna kunnat mildras.

Kommunfullmäktige ambitiösa mål om att 40% av matavfallet ska behandlas biologiskt 2018 uppfylls inte, och utfallet är 25%. Eftersläpningar från 2017 års sopkonflikt och entreprenörsskifte för insamlingen samt nya behandlingsavtal under 2018 har inneburit att matavfall felaktigt gått till förbränning eller till andra anläggningar utan statistikredovisning. Uteblivna tömningar av restavfallet och framförallt kraftigt ökade reklamationer avseende matavfallstömningarna har gjort det svårare att motivera nya kunder till utsortering. Befintliga kunder har lagt matavfall i restavfallsbehållaren eller sagt upp matavfallsabonnet. Bolaget kan dock se en positiv utveckling för matavfallsinsamlingen hos stadens verksamheter och bolag. Bland stadsdelsförvaltningarna har sju förvaltningar en anslutningsgrad på 70 % eller högre och hos bostadsbolagen ligger Micasa, Familjebostäder och Svenska Bostäder på topp, och samtliga har en anslutningsgrad över 40 %.










Mycket av avdelningens arbete har under året handlat om att förbereda bolaget för övertagande av huvudmannskapet för stationära sopsugar i enlighet med styrelsebeslut i december 2017 samt i kommunfullmäktige i april 2018. I arbetet ingår att kartlägga processer, se över behov av kompetenser och ny organisation, ta fram handlingsplaner mm, samt att ta fram förslag till reviderade föreskrifter och taxa anpassade till ett kommunalt huvudmannskap. Revidering av avfallsföreskrifterna med förändringar på grund av huvudmannskapet lyftes till avfallsnämnden i oktober 2018.








Under året har avdelningen arbetat med att utveckla hur grovavfallshandling ska fungera i Stockholm de kommande åren. Efter genomförda upphandlingar med driftstart i april 2019 höjs ambitionsnivåerna för att öka andelen återbruk och samtidigt minska avfallsmängderna med förbättrad service för de som saknar bil.



Pop-up återbruket hade en stor ökning av event under 2018. Totalt genomfördes 44 aktiviteter där kommuninvånarna gjorde drygt 44000 byten vilket motsvarar c:a 13 ton återbruk. Den uppskattade tjänsten med julgransinsamling förstärktes under året med 23 nya










insamlingsplatser. Totalt finns 88 unika platser från vilka julgranarna går till biokolsproduktion.



Upphandling av sorteringsanläggning för Högdalens sorterings- och matavfallsanläggning (HSMA) blev klar 2018. Upphandling av byggtrepreneurad pågår in i 2019. Det finns viss risk för förseningar i detaljplaneprocessen.



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
				Analys Aktiviteten är försenad på grund av efterarbete med entreprenörsbytet och flyttas till 2019.
				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Antal platser för pop-up-återbruket ökar och antalet besökare samt antal ton material som har lämnats ut till återanvändning har ökat under 2018. Arbetet med att bli mer ännu mer tillgängliga fortsätter under 2019.
 Arbeta för ökad informationsspridning till att alla stockholmare ska förstå och vilja delta i stadens arbete för en bättre miljö inom vatten och avfall.				 Kommunicera framtaget pedagogiskt koncept till Stockholms skolklasser F-6
				 Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
				Analys Aktiviteten är försenad på grund av efterarbete med entreprenörsbytet och flyttas till 2019.
				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Antal platser för pop-up-återbruket ökar och antalet besökare samt antal ton material som har lämnats ut till återanvändning har ökat under 2018. Arbetet med att bli mer ännu mer tillgängliga fortsätter under 2019.
 Bistå i arbetet med att				 Fortsatt arbete med förankring av avfallsplanen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upprätta förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt att upprätta förslag till källsorteringsbefrämjande taxor för hämtning, transport och behandling av hushållsavfall				<p>Analys</p> <p>En genomlysning har gjorts av verksamhetsplaner (2018) för förvaltningar med många verksamheter samt kommunala fastighetsbolag. Fastighetsbolagen kvarstår som målgrupp då det finns en riktad aktivitet i avfallsplanen angående kommunikationsmaterial till hushåll via dem.</p>
				<p>✓ Framtagande av förslag till taxa för hushållsavfall för 2019</p>
				<p>Analys</p> <p>Förslag till taxa avfall 2019 framtagen och behandlad i avfallsnämnden i juni samt beslutad i kommunfullmäktige i november. Taxan börjar gälla i januari 2019.</p>
 Följa och stimulera utvecklingen av miljöanpassade och kostnadseffektiva åtgärder inom avfallsområdet	  Andel materialåtervinning för avfall som tas emot	33,54 %	37 %	
	<p>Analys</p> <p>Andelen brännbart avfall har inte minskat i den förväntade utsträckningen och även fraktionen Porslin och isolering är högre än förväntat. Den sena våren och sedan den varma sommaren har inneburit lägre mängder trädgårdsavfall för återvinning. Med utökade utbildningsinsatser för personalen finns förhoppning om förbättring, huvudsakligen avseende andelen plast till materialåtervinning.</p>			
	  Andel återbruk för material som tas emot i erbjudna insamlingssystem	3,1 %	3,1 %	
	<p>Analys</p> <p>Andelen återbruk har under hela 2018 haft en positivtrend. Målet uppfylldes. Speciellt glädjande var den stora ökningen av antalet genomförda byten på pop-up återbruket. Drygt 44000 byten genomfördes vilket motsvarar ca 13 ton som istället för att bli avfall byttes lokalt.</p>			
	  Antal avlämningsplatser för farligt avfall (st)	183	170	
<p>Analys</p> <p>Även under 2018 ökade antalet avlämningsplatser för farligt avfall kraftigt. 18 nya platser tillkom under året, bland annat</p>				



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	genom samarbeten med butiksinsamling.			
	 Mängden hushållsavfall per person		470 kg/pers	
	Analys Utfall för mängd husavfall 2018 per person blir klart till första tertiet 2019. Prognosen indikerar att årsmålet kommer att uppfyllas.			
	 Uppmätt bullernivå vid närmsta bostad från respektive återvinningscentral (dB A)	48	50	
	Analys Bullermätningar genomfördes under hösten 2018. Resultaten visar genomgående på goda resultat. Samtliga anläggningar klarar bullerkraven vid de närmaste bostäderna.			
				✔ Driva minskad säckhämtning och ökade maskinella lösningar vid avfallshämtning
				✔ Fortsatt utveckling av "bruna påsen"; papperspåse för matavfall i maskinella system och för eftersortering.
	Analys En ny vidareutvecklad påse finns framtagen. Vi inväntar tester genomförda på påsens funktion innan nya försök i skarpt läge kan genomföras i staden.			
				✔ Medverka i projekt MACRO för att bli utreda möjlighet för kvarn-till-tank-system för matavfallsinsamling
	Analys Projektet har slutredovisats under hösten. Bland annat har en systemhandling tagits fram för delar av kommande bebyggelse. Dessutom har utredningar om en eventuell framtida pilotanläggning för omhändertagande av utsorterat svartvatten och kvarnat matavfall i Louden påbörjats.			
				❗ Starta insamling av cyklar och dylikt på samtliga återvinningscentraler
	Analys Vi har ännu inte startat upp cykelinsamling på alla återvinningscentraler. Fokus har legat på att utreda hur befintliga			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				återbruksavtal fungerar och vilket upplägg som är bäst för nya avtal. Upphandling/konkurrensutsättning är planerad till första halvåret 2019.
 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 avfallshandling i det offentliga rummet (med fokus på plast), med innovationsfokus tillsammans med TK och MF
				 Testa separat insamling av EPS (frigoelit) på Bromma och Lövsta
 Informera om möjligheterna till återbruk och återvinning vid de mobila återvinningscentralerna				 Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Analys Antal platser för pop-up-återbruket ökar och antalet besökare samt antal ton material som har lämnats ut till återanvändning har ökat under 2018. Arbetet med att bli mer ännu mer tillgängliga fortsätter under 2019.
 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-tanksystem)
				Analys Beslut om huvudmannskap för stationära sopsugar, i enlighet med styrelseärende antaget av styrelsen i december, fattades av kommunfullmäktige i april 2018. Arbetet pågår med att förbereda bolaget för ett övertagande av detta ansvarsområde. Planerade första övertaganden ligger under första halvåret 2019.
 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 det andra tertialet. Inga resultat finns att presentera i verksamhetsberättelsen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Den identifierade nya marken för ÅVC Trädgård gick inte att använda på grund av närheten till Stockholm Gas anläggning som är Seveso-klassad. Sökning efter ny tomt eller andra alternativ pågår.</p>
				<p>❗ Säkerställa ny tomt som ersätter Sätra ÅVC</p>
				<p>Analys</p> <p>Arrenderingstiden för marken är förlängd till minst utgången 2020, troligtvis längre. Arbetet har fortgått under 2018 utan att ny mark har identifierats. Arbetet fortgår under 2019. Dock har avtal avseende Skärholmens återbruk tecknats.</p>
				<p>✅ Utredda förutsättningar för en ÅVC/återbruk i Loudden</p>
				<p>Analys</p> <p>Utredning genomförd. 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>Analys</p> <p>Koncept är framtaget i samarbete med White arkitekter under året. Återbruket i Skärholmen blir ett första försök på den här typen av verksamhet. Öppning planeras till första halvåret 2019. Parallellt arbetar vi med att utöka och förbättra den service som kunderna får på pop-up återbruket.</p>
<p> Uppföra, utveckla och äga infrastrukturen för en optisk sorteringsanläggning för matavfallsinsamling</p>				<p>✅ Upphandling av byggentreprenader för optisk sortering i Högdalen</p>
				<p>Analys</p> <p>Sorteringsanläggningen är upphandlad och byggentreprenad ute på upphandling.</p>
<p> Öka möjligheterna till textilinsamling i staden</p>				<p>❗ Fortsatt utredning om hur materialåtervinning av mottagna textilier ska öka</p>
				<p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att arbeta nedströms med textilfraktionen. Vi inväntar plockanalyser som ger</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>oss större insyn i hur stor del av materialet som går till återvinning. En upphandling av textilfraktionen på Roslagstulls återbruk, Sätra, Vantör och Östberga ÅVC kommer att göras under 2019. Textilfraktionen på Bromma och Lövsta ligger fortfarande i en utvecklingsfas där nya insamlingsystem testas och utvärderas. Vi ämnar fortsätta engagemanget i SipTex-projektet under 2019 och framåt.</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 Aktiviteten är försenad. Målet är att arbeta vidare med textilfraktionen så att vi kan säkerställa att vi har tillfredställande insamling på plats då EUs nya lagar träder i kraft 2025. Vi har ett gott kontaktnät för att kunna lyckas med uppdraget.</p>
	 Andel farligt avfall i hushållsavfall	0,1	0,15 %	<p>✓ Placera ut två stycken automatiska miljöstationer</p> <p>Analys Under 2018 har två automatiska miljöstationer placerats ut i Stockholm. En i Bagarmossen och en på Östermalm.</p> <p>✓ Utöka insamling av farligt avfall i butiksmiljö.</p> <p>Analys Försöket med insamling av kosmetiskt avfall har fortsatt och utökats. Samarbetet kommer att utvärderas i början av 2019.</p> <p>✓ Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019</p> <p>Analys Inför 2019 har tre nya platser tillkommit. Två i ytterstan och en i innerstan.</p>
	 Andel matavfall till biologisk behandling av	25 %	40 %	<p>🎯 Projekt med Stockholms Hamnar gällande matavfallsinsamling från fartyg och verksamhet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	föväntad uppkommen mängd			
	<p>Analys</p> <p>Vi når inte upp i de mängder vi önskat, utfallet blev knappt 25 % av den beräknat uppkomna mängden matavfall - långt under KF:s mål på 40 %. Vi har arbetat i motvind under året då en av entreprenörerna haft höga reklamnivåer som inneburit överfyllda soprum och en del mat- och restavfall samkörts till förbränning för att snabbt få rent i soprummen. Under hösten ökade dessutom reklamationerna kraftigt för matavfallsinsamlingen och kunder började lägga matavfallspåsar i restavfallskärl, slutade sortera eller avslutade matavfallsabonnemang. Entreprenörens brister i insamlingen innebär minskat förtroende för oss - det är svårt att övertyga kunder till utsortering när den vanliga hämtningen inte fungerar och än värre när vi lovat nya kunder en effektiv, miljömässig och för kunden ekonomiskt fördelaktig insamling som sedan inte fungerat. Trots detta har antalet kunder ändå ökat bra utifrån de förutsättningar vi haft men mängderna hänger tyvärr inte med.</p> <p>Insamlingsgraden var 22 % 2017 men då användes en äldre beräkningsmodell där den totala mängden uppkommet matavfall beräknades vara lägre än i nuvarande modell. Mängden matavfall som gått till biologisk behandling har ökat från 19 676 ton till 23 680 ton.</p>			<p>Analys</p> <p>Matavfall</p> <p>Projektet fortgår. Utöver det har vi även haft möte med representant från Tallink Silja för att presentera vilka möjligheter det finns för dem att lämna sitt matavfall i Stockholm via oss.</p> <p>✔ Samarbete med Miljöförvaltningen gällande matavfall i samband med inspektioner</p> <p>Analys</p> <p>Vid inspektioner av restauranger samt bostadsrättsföreningar där det inte sorteras ut matavfall hänvisas kunder till oss för en utredning. Vi får även objekt skickade till oss. Samarbetet med miljöförvaltning fortgår även 2019.</p> <p>❗ Samarbete med Nätverket Hållbara restauranger</p> <p>Analys</p> <p>Mötet i början av året med föreningen har tyvärr inte genererat någon aktivitet. Nya försök görs under 2019.</p> <p>✔ Stockholmsmästerskapet i matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Årets mästerskap i matavfallsinsamling i kategorin förvaltningar vanns av Skarpnäck där 80 % av hämtställena har utsortering. I kategorin stadens bostadsbolag vann Micasa med 55 %.</p> <p>✔ Ta fram en handlingsplan för att säkerställa att stadens mål för matavfallsinsamling uppnås</p>
				<p>Analys</p> <p>En handlingsplan för ökad matavfallsinsamling togs av styrelsen i juni. I samband med den och ärendet om reviderade avfallsföreskrifter uppdrogs avfallsförvaltningen att ta fram ett ärende om obligatorisk matavfallsinsamling som sedan antogs av Avfallsnämnden i december.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Mängden hushållsavfall per person		470 kg/pers	
	Analys Utfall för mängd husavfall 2018 per person blir klart till första tertiet 2019. Prognosen indikerar att årsmålet kommer att uppfyllas.			
				 Utöka tider och upptagningsområden för mobila återvinningscentraler

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 Miljöövervakningsnämnden, men har överklagats. Tidplanen för SFA justerades på styrgruppsmöte i

november.

Verksamheten uppnådde inte det gemensamma utsläppsvillkoret för reningsresultat av fosfor under kvartal 2. Gränsvärdet överskreds och även i november överskreds månadsmedelvärdet för fosfor. Året har varit ansträngt för reningsprocessen för både kväve och fosfor framförallt i Henriksdal. Reningsresultatet visar hur viktigt det är att vi får det nya miljötillståndet med vissa lättnader under projektiden för SFA.

Vid båda verken pågår förbättringsarbete för att klara utsläppskraven, och hösten 2017 kom separat rejektivattenrening igång på Bromma. Det är gynnsamt för kapaciteten att rena kväve vilket visar resultat, men processen är känslig för störningar. Förstärkt förfällning har installerats på Bromma med driftsättning första kvartalet 2019. Vid Henriksdal har ett nytt processteg för att avlasta reningsprocessen för höglödesrening tagits i provdrift, men under hösten avbröts fortsatt drifttagning pga projektarbete som medförde problem att pumpa bort överskottsslam i processen.

Förbättringsprojekt för rötning och avvattning av slam pågår vid båda verken. Exempelvis förbättras styrning och avvattning av överskottsslam till rötkamrarna för mer kapacitet, förtjockning av primärslam samt uppgradering slamavvattningen med nya centrifuger för ökade slammängder och torrsbstanshalt på avvattnat slam.



Rågasproduktionen från avloppsslam och organiskt material (fettavskiljarslam) har varit lägre än tidigare år, dels pga något mindre mängd levererat fettavskiljarslam samt att Scandinavian Biofuel inte tillfört externt organiskt material på grund av höga råmaterialpriser.

Samtliga Revaq-krav för 2018 är uppfyllda. 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. Det nya avtalet med Stockholms Hamnar om spillvatten från färjorna kan ge bättre möjligheter att spåra källan. Tillsyn på Förbifartens entreprenader fortlöper, och vid Bromma ser vi effekten av byggverksamhet och flöden från Förbifart Stockholm.

Nytt avtal har tecknats mellan SRV och SVOA för skötsel av lakvattenreningsverket. För SRV lakvattenrening pågår ett förbättringsprojekt för att öka kapacitet samt reningsprocessen så att halterna av framför allt krom kan sänkas för att inte begränsa lantbruksgivan om några år. Efter att Eurofins bytt analysinstrument hösten 2017 låg kadmiumhalten i slam 30% högre jämfört med tidigare vilket rapporterades i T1. Eurofins har sedan genomfört kontrollanalyser och justerat ner halterna med ca 15%, vilket innebär att Stockholms miljömål om minskning av 15 prioriterade ämnen uppnåddes under 2018. Arbetet med ny slamupphandling, baserad på uppdaterad slamstrategi pågår eftersom nuvarande mottagare (Boliden) meddelat att de inte förlänger sista året. Arrendet för Valsta slamlager löper ut 2020, och förhandling kring nytt avtal pågår med markägaren. Nytt miljötillstånd för Valsta med skärpta villkor för utsläpp till recipient innebär stora kostnader och behov av investering vid slamlagret.

Bräddningar från pumpstationer beroende på inre fel minskar, vilket visar att det utökade arbetet med förebyggande underhåll börjar ge resultat. Den systematiska kontrollen av ledningsnätet genom TV-inspektion följde till sist plan efter en trög inledning. Det har varit problem med områdesspolningen på grund av ett entreprenörsbyte.

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 det nya miljötillståndet.

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	0 %	80 %	✓ Införa BVB vid samtliga bygg- och anläggningsprojekt som handlas upp
	Analys Under 2018 har utbildningar och seminarier hållits för medarbetare, konsulter och entreprenörer i syfte att täcka in samtliga målgrupper. Rutiner och instruktioner har tagits fram och kommunicerats under året. Antalet projekt som registrerats i Byggarubedömningens databas ökar stadigt och med att samtliga projekt som nystartas registreras. Då inget av dessa projekt ännu är avslutat blir utfallet på indikatorn 0%.			
	 Antal av 15 utvalda ämnen som uppvisar sjunkande eller oförändrade halter i slam	15 st	14 st	✓ Arbeta med uppströmsarbete enligt handlingsplan och aktivitetslista
	Analys Samtliga 15 ämnen har minskande eller oförändrade halter i avloppsslammet 2018. Silverhalten i Henriksdals reningsverk ligger på 3,5 mg/kg TS, vilket är samma nivå som 2017. Det är nästan dubbelt så högt som i Bromma reningsverk och övriga reningsverk i landet. Källan finns framför allt i Louddenområdet.			
				✓ I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
				✓ Lägga in årsförbrukning av kemikalier med ingående utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen i 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 förnysetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Det här har vi åstadkommit under 2018:

Ett nytt processororienterat verksamhetsledningssystem (Kompassen) arbetades fram under året och driftsattes vid årsskiftet. Merparten av verksamhetens huvudsakliga processer är kartlagda och finns tillgängliga i systemet. Under 2019 kommer Kompassen att kompletteras och utvecklas för att successivt ersätta övriga kanaler för styrande och vägledande information och för att bidra till ett strukturerat arbetssätt för processutveckling.

Utkast till ny klassificeringsstruktur och processororienterade informationsredovisningar (hanteringsanvisningar) har tagits fram liksom ett förslag till plan för implementering. Arbetet med att ta fram en övergripande strategi för informationshantering pågår och samordningsarbete med arbetet för teknisk informationshantering har initierats. Under året har IT-strategin uppdaterats för att ligga till grund för beslutsunderlag till en uppdaterad IT-systemarkitektur.




Integrationen av VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt debiteringssystem fortgår och förväntas vara implementerat under våren 2019. En intern app för vattenmätarbyten med effektivisering genom digitalisering av en tidigare pappershantering har lanserats under året, och ytterligare projekt pågår för att implementera mobila lösningar/appar som kommer att kunna öka den interna effektiviteten liksom tillgängligheten för våra kunder och entreprenörer. Därutöver pågår en uppdatering av system för projektuppföljning. Under våren implementerades ett nytt system för att hantera interna supportärenden vilket ger både effektiva interna flöden och god spårbarhet. Under 2018 genomfördes dessutom ett pilotprojekt inom neurala nätverk (artificiell intelligens) för statusbedömning av ledningsnätet och för att ta fram en modell som på sikt ska kunna förutse läckor. Resultaten i pilotprojektet har varit mycket lovande, och efter utveckling kommer resultaten att kunna användas för framtida åtgärds- och underhållsplanering.

En tryckt hållbarhetsrapport innehållande vår hållbarhetsredovisning har givits ut för att kommunicera verksamhetens viktigaste hållbarhetsfrågor till våra intressenter. Elektronisk körjournal är installerad i våra fordon. Den kommer att ge information om hur bilarna används samt även bidra till underlag för att arbeta vidare med fordonsfrågorna ur ett hållbarhetsperspektiv.

Investeringsnivån i det befintliga ledningsnätet för verksamhetsåret är högre än budgeterat. Förnysetakten för såväl spillvatten- som vattenledningar når målvärdet. För dagvatten förnyades dock färre meterledning än målsättningen. Att reinvesteringstakten för dagvatten är lägre än målvärdet beror delvis på att det inte funnits samma behov av förnyelse

på dagvattenledningsnätet. Korrosionen på en dagvattenledning är lägre än på spillvattenledningar och konsekvensen av att dagvatten läcker ut är lägre.









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
				Analys Aktiviteten uppgår i projektet "Smart arbetsplats" som syftar till att formulera och föreslå en gemensam arbetsplatsstrategi för hela bolaget.
				 IT strategi utvecklas efter verksamhetens behov
				Analys Styrningen av IT skall ske av ledningen och utifrån processtyrningen som sätts upp i vårt verksamhetssystem, Kompassen. Första målet är att få processtyrningen på plats och här är vi på god väg. Arbetet fortsätter med en intern samverkan för strategiutveckling i Stockholm Vatten och Avfall som helhet.










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 praktiktillfällen via Jobbtorg Stockholm. Under året har ett projekt bedrivits 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	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7	7	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	   Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	7 st	
	Analys 7 praktikplatser har tillhandahållts, men endast 5 kunde matchas från Jobbtorg varav en person blev erbjuden visstidsanställning istället för praktik.			





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 %	13 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-8,41 %	2 306 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	152	63	
 Ta fram en plan för energieffektivisering av bolagets verksamhet				✓ Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
 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				✓ Slutföra samordning av beslutsordning för VA- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
VA - och Avfallstaxor				Avfallstaxor
 Öka utvecklingen av VA-ledningsnätet i takt med övrig stadsutveckling	  Förnyelsetakt	2	3	
	Analys Förnyelsetakten har förbättrats för såväl spillvatten- som vattenledningar jämfört med målvärdet. För dagvatten förnyades dock färre meter ledning än målsättningen. Att dagvatten hamnar lågt beror delvis på att det inte funnits samma behov av förnyelse på dagvattenledningsnätet, där både korrosion och konsekvenser vid utläckage är lägre än på spillvattenledningar.			
	 	422	400	
	Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnr)			

Bolagsspecifika inriktningar

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Återinföra det förebyggande underhållet av bolagets anläggningar och ledningsnät	  Andel förebyggande underhåll	41	35	 Framtagande av effektiva planer för det förebyggande underhållet på ledningsnätet
	Analys Utfallet inkluderar än så länge endast avloppsreningsverken. Arbetsättet är dock implementerat inom Ledningsnät och Vattenproduktion.			

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 självbetjäningssystem. 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

I resultatet av 2017 års lönekartläggning framgick att kvinnorna i bolaget hade 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 gjordes en ny kartläggning, vilken visade att inga osakliga löneskillnader förekom mellan könen.

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 med fördjupad analys med anpassade åtgärder har genomförts, och 2018 års sjuktal har gått ned i jämförelse med 2017. Under året har rehabprocessen vidareutvecklas med särskilt fokus på stressrelaterade diagnoser, vilket kan ha haft en positiv effekt.

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 tertiet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Det här har vi åstadkommit under 2018:













Vidareutveckling av bolagsmålet har fortsatt med gott resultat under året. Två utvecklingsprojekt har genomförts med fokus på effektivisering av processerna för introduktion och avslut samt processen för rehabilitering. Förbättringsarbetet har inneburit en effektivare administration och en större avlastning för cheferna i verksamheten.

Ett omfattande arbete har genomförts för att sätta en bolagsövergripande organisation och ett gemensamt arbetsätt för arbetsmiljöfrågor samt att höja den generella grundkompetensen hos chefer och skyddsombud. Det förebyggande hälsofrämjande arbetet har omformats genom en verktygslåda för ett hälsofrämjande ledarskap samt upphandling av en enskild leverantör för bolagets hälsoprogram, vilket kommer att ge bättre överblick och bättre förutsättningar för uppföljning och analys.

Antalet erbjudna ferieplatser har ökat under året, likaså antalet kommunala visstidsanställningar. Dock har Jobbtorg Stockholm haft svårt att matcha kandidater, vilket har gjort att samtliga platser inte fyllts. Under året har vidareutveckling av ramverk och strukturer genomförts för att etablera, hantera och administrera praktikplatser, ferieplatser och

kommunala visstidsanställningar.

Bolaget har beslutat att hämta hem den outsourcade lönehanteringen. Förändringen kommer, utöver att ge verksamheten kontroll över lönehanteringen, också att ge möjlighet till systemstöd inom andra HR-processer som t ex statistik, uppföljning och löneöversyn.

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 över KF:s mål. Dock når vi inte riktigt vår egen målsättning.			
	   Sjukfrånvaro	3,6 %	3,5 %	
	Analys Vi har jobbat mer aktivt med sjukfrånvaron och ser en försiktig trend till lägre sjuktal jämfört med 2017. Vi är dock avvaktande 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	1,6 %	1,5 %	
	Analys Korttidsjukfrånvaron har minskat jämfört med 2017, men vi har inte riktigt nått det mycket ambitiösa målet om 1,5%.			

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, driftentreprenader för avfallsinsamling, material för våra anläggningar och ledningsnät. Bolaget arbetar ständigt med att utveckla upphandlingsprocessen och fortsätter arbetet med att utarbeta och implementera tydlig process och rutiner för systematisk avtalsuppföljning.

Det finns en vana och ett stort engagemang i organisationen att ställa och följa upp krav som bidrar till hållbarhet inom klimat- och miljöområdet. Som en del av det systematiska uppföljningsarbetet i entreprenader ställer bolaget krav på att samtliga material som används i bygg-, lednings- och anläggningsprojekt ska redovisas och vara bedömda i Byggarubedömningen (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 systematisk uppföljning har tagits fram	95 %	75 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Bolaget följer generellt riktlinjerna i Stockholm stads program för upphandling och inköp och ställer i relevanta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>upphandlingar krav på socialt ansvar. Fokus har under senare delen av 2018 legat på att utveckla kravställning avseende etisk hänsyn i varuupphandlingar, vilket fullt ut får genomslag i upphandlingar som startar 2019.</p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (16)
2019-02-19

Utfallsrapport VB 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	10
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	13
Bolagsspecifika inriktningar	13
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	14
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	15
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	15
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	15
Bolagsspecifika inriktningar	16

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt Stockholms Hamn 201812

Sammanfattande kommentar

Rörelsens intäkter

2018 var ett bra år. Genom Stockholms Hamnar passerade drygt 12 miljoner passagerare och nästan tio miljoner ton gods. Det gör 2018 till ett av de bästa åren volymmässigt, både avseende gods och antalet passagerare.

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

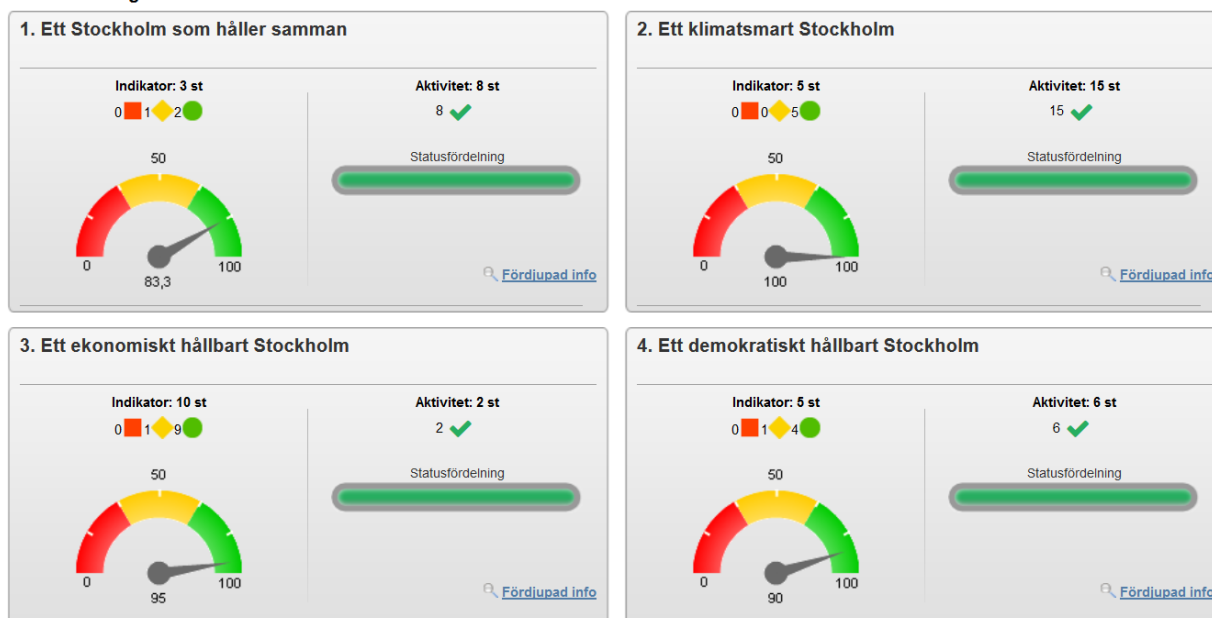
Verksamhetsområde Sjöfart

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.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Koncernens omsättning uppgår till 866 Mkr, vilket är precis på budget och tio Mkr mer än 2017. För resultatområde Sjöfart är omsättningen 1 Mkr lägre än budget medan Fastighets intäkter är . 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 733 Mkr vilket är samma nivå som budget. När posten spjälkas upp så består den både av ökning och minskningar. Underhållskostnaderna är fyra Mkr lägre

än budget. Drift- och personalkostnaderna är fem Mkr högre än budget. De högre personalkostnaderna beror på något fler anställda än budget och en något annan personalstruktur än i budgeten. Driftkostnaderna är i princip på budget.

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

Resultat efter finansnetto

Koncernens resultat efter finansiella poster är 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 också lite över budget med fyra Mkr. Resultatet efter finansiella poster är tio Mkr. Det ska jämföras med en budget på sex Mkr.

I Nynäshamns hamn är omsättningen tio Mkr högre än budget. Kostnaderna är endast en Mkr högre än budget. Det ger ett resultat efter finansiella poster på 27 Mkr eller åtta Mkr högre än budget.









Projekt och investeringar








Avskrivningarna för helåret är 176 Mkr, vilket är en Mkr mindre än budget. Totala investeringarna 2018 uppgår till 1 141 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 173 Mkr. Det är inget projekt som sticker ut särskilt mycket. I det största projektet, Stockholm Norvik Hamn, har det upparbetats 937 Mkr vilket är något nögre än den budgeterade nivån på 910 Mkr. I övrigt så innehåller bruttolistan av projekt både projekt med minskade och ökade utgifter jämfört med budget.






Medelantalet anställda uppgick till 187 (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 affärsplaner				 ✓ Ta fram en plan för de delar i CSR-strategin som behöver genomföras.
				Analys Under året har upphandling arbetat med att utveckla sina processer mot VINST-projektet. Där finns tydliga riktlinjer kring social hållbarhet. För övrigt är delarna i CSR-strategin omhändertagna i löpande verksamhet.
 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	 	937 Mkr	910 Mkr	 ✓ Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
	 	66 Mkr	43 Mkr	✓ Genomföra investeringar



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Underhåll av kajerna			och underhåll på anläggningarna Analys Enligt plan.
				✓ Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna
				Analys Denna är försenad och är flyttad till 2019.
 Fortsätta delta i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten	  Underhåll av kajerna	66 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 Samarbetet är uppstartat och fortsätter 2019.
 Fortsätta tillgängliggöra stadens kajer och implementera kajstrategin	  Underhåll av kajerna	66 Mkr	43 Mkr	✓ I samarbete med stadens förvaltningar och bolag använda kajstrategin vid utveckling av stadens kajer Analys Ett löpande arbete som fortsätter i 2019.
				✓ Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna
				Analys Denna är försenad och är flyttad till 2019.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för				✓ Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer
				Analys Löpande arbete under året. Övning, se kommentar T1.
 Säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen	 Godston	9,6 milj ton	10 milj ton	
	Analys Året började bra men sämre godsutveckling under hösten.			
				 Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				Analys Genomförs enligt projektdirektiv.
 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 Löpande arbete.

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 Genomförs enligt projektdirektiv.
				 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med utvecklingen av oljeverksamheten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vid loudden
				Analys Arbetet fortskrider för nedläggning under 2019.
 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 Arbetet fortskrider för nedläggning under 2019.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm




2.1 Energianvändningen är hållbar




Under 2018 gjordes en utredning som innehåller beräkning och lönsamhetskalkyler för alla tak som kan vara aktuella för solcellsanläggningar i Hammens bestånd. En omedelbar effekt av utredningen är att vi under 2019 installerar solceller på tullvisitationsbyggnaden i Norvik. Under början av 2019 beslutas vilka ytterligare anläggningar som, utifrån konstruktionsförutsättningar, är möjliga att bära solceller.

Projektet med att installera bergvärmepumpar i Masthamnen är klart. Andra alternativa källor utreds för att kunna nå målet med en ökad andel förnybar energi. Projektet med installation av elmätare blev inte helt klart under 2018 men beräknas bli klart under 2019. Dock finns ytterligare behov av elmätarinstallationer framöver. Det tas upp i ett nytt projekt.

Därutöver har ett energioptimeringsprojekt påbörjats under 2018 för byggnaderna i Frihamnen. Inventering har gjorts och genomförande av åtgärder kommer att fortsätta under de närmaste åren.

Under året har det skett ett arbete med att uppnå en fossilfri truckverksamhet, både avseende dialog med drivmedelsleverantör och truckleverantörer. En handlingsplan för vilka åtgärder som krävs t.o.m. 2025 för att uppnå en fossilfri verksamhet för Stockholms Hamnar är framtagen för beslut i början av 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar				
 Särskilt prioritera				 Arbeta med energibesparingar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				enligt framtagen energistrategi för Fastighet
				Analys Åtgärder har genomförts enligt plan.
				✓ Ta fram plan för en fossilfri truckverksamhet
				Analys Plan framtagen för beslut.
				✓ Ta fram strategi för fortsatt satsning på solcellsanläggningar
				Analys Denna är klar.
	 Köpt energi (GWh)	29 GWh	35 GWh	
	Analys Köpt energi innefattar ej vidareåld el till hyresgäster och fartyg.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	98,3 kWh/m ²	99 kWh/m ²	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	538 MWh	450 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade











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

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

- Under året har det skett ett arbete kring strategin för fossilbränslefri sjöfart. Under 2018 har en ny modell för miljörabatter beslutats. Under hösten och våren skrivs de nya rabatterna in i kundavtalen. Under 2018 har dialogen med rederikunder kring elanslutning och deltagande i projekt rörande alternativ till elanslutning intensifierats. För fyra av Tallink Siljas fartyg har

beslut fattas om elanslutning. Detta ska vara avslutat maj 2019.

Stockholms Hamn AB har börjat 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.



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 Har pågått enligt plan, fortsätter 2019.
 Energianvändningen ska minska med 50 % från år 2005 till år 2025				 Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär
				Analys Planering klar.
 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 löpande.
 Verka för kraftigt ökade möjligheter för järnvägstransporter från och till hamnarna				 Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				Analys Genomförs enligt projektdirektiv.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	96 %	85 %	
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar
				Analys Samarbetet är uppstartat och fortsätter 2019.


2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning








Vid alla ombyggnationer och projekt för Stockholms Hamnars anläggningar moderniseras anläggningarna. Miljöaspekter finns alltid med i utvecklingsarbetet.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta effekter av ett förändrat klimat i utveckling av verksamheten				✓ Miljöaspekter med i utvecklingsarbetet
				Analys Pågår kontinuerligt.
 Utredda vilka åtgärder som bör genomföras för ta för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart				✓ Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
				Analys Har pågått enligt plan, fortsätter 2019.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Andelen avfall som materialåtervinns eller återanvänds inom Hamnens verksamhet ska öka för att år 2020 uppgå till minst 80 procent				✓ Fortlöpande ställa krav på förebyggande av avfall och resurseffektiv avfallshantering i bygg- och anläggningsprojekt
				Analys Pågår kontinuerligt.
				✓ Förbättra återvinningen av avfall i Nynäshamn
				Analys Åtgärder





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförda.
 Utveckla arbetet med differentierade hamnavgifter för att minska utsläpp och buller				 Genomföra ett nytt miljörabattsystem för sjöfartskunder
				Analys Ny modell för miljörabatter införs fr.o.m. 1/1 2019.
 Åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering som även inkluderar hantering av fartygens svart- & gråvatten				 Arbeta med svart- & gråvattenmottagning i Stockholm och Nynäshamn
				Analys Har pågått enligt plan, fortsätter 2019.
				 Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg
				Analys Har pågått enligt plan, fortsätter 2019.
 Öka användandet av Hamnens miljöförbättrande tjänster				 Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg
				Analys Har pågått enligt plan, fortsätter 2019.

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.

Under 2018 har det skett ett arbete med att påbörja implementeringen av miljöbedömning av material i Stockholms Hamnars anläggningsprojekt. I slutet av 2018 bestämdes att testa Byggvarubedömningen i anläggningsprojekten, istället för SundaHus som i fastighetsprojekten. Dessutom ställs fortlöpande kemikaliekraV och materialkraV i samtliga upphandlingar.

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








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 Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	87,5 %	80 %	 Implementera SundaHus i anläggningsprojekt Analys Har utretts under 2018, Byggvarubedömningen implementeras i anläggningsprojekt från december 2018.
				 Fortlöpande 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	16 %	17 %	
 Fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar	 Rörelseresultat Fastigheter före finanskostnader	42	40 Mkr	✓ Genomföra fastighetsunderhåll enligt långsiktig underhållsplan
				Analys Detta har skett enligt plan.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	-2,73 %	1 173 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	 Antal kryssningsanlöp	268	263 st	
	 Antal kryssningspassagerare	1,1	1,1 milj	
	 Antal passagerare	12,1	12,3 milj	
	Analys Något sämre passagerarutveckling under hösten. Kan vara lite konjunkturberoende.			
	 Godston	9,6 milj ton	10 milj ton	
	Analys Året började bra men sämre godsutveckling under hösten.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	93	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 Klart i juni.

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.

Årets affärsplanekonferens gick av stapeln under två dagar i oktober. Temat denna gång var digitalisering och kundfokus. Även psykosocial arbetsmiljö diskuterades och en extern talare föreläste om stress och stresshantering.

Den 14 december skedde också en uppföljning av året som gått med samtliga anställda. Här skedde bl a avstämning av måluppfyllelse och status på aktiviteter under 2018.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 ♀  Aktivt Medskapandeindex	80	81	
	Analys Det finns ingen tydlig förklaring till varför index gått ner från 81 till 80. Index 80 är på samma nivå som hela staden. Inom Hamnen har vi gått igenom och diskuterat resultaten avdelningsvis. Åtgärder och aktiviteter för att behålla eller förbättra resultatet har integrerats med affärsplanen. Generell har Hamnen bra värden i medarbetarenkäten och låg sjukfrånvaro, det är mycket positivt.			
	 ♀  Index Bra arbetsgivare	88	84	
	 ♀  Sjukfrånvaro	2,5 %	3,5 %	
	 ♀  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,4 %	2,2 %	
				✓ Skapa ett starkt arbetsgivarvarumärke
				Analys Projektet klart.
				✓ Utveckla arbetsmiljöarbetet enligt AV uppdaterade krav
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Klart och ingår nu i löpande verksamhet.


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 Sker löpande i verksamhetsplaneringen.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Säkerställa att öppna delar av hamnområdet samt lokaler ska vara tillgängliga för kunderna, passagerarna och hyresgästerna
				Analys Sker 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	86 %	85 %	
				✓ Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Sker löpande.
				✓ Genomföra leverantörsuppföljningar systematiskt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Genomfört, fem leverantörer under 2018.

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (14)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	4
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	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	10
Bolagsspecifika inriktningar	12
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	12
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	12
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	13
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	13
Bolagsspecifika inriktningar	14

Bilagor

Bilaga 1: Resultat 2018

Bilaga 2: Alla besökare Kulturhuset Stadsteatern 2018

Sammanfattande kommentar

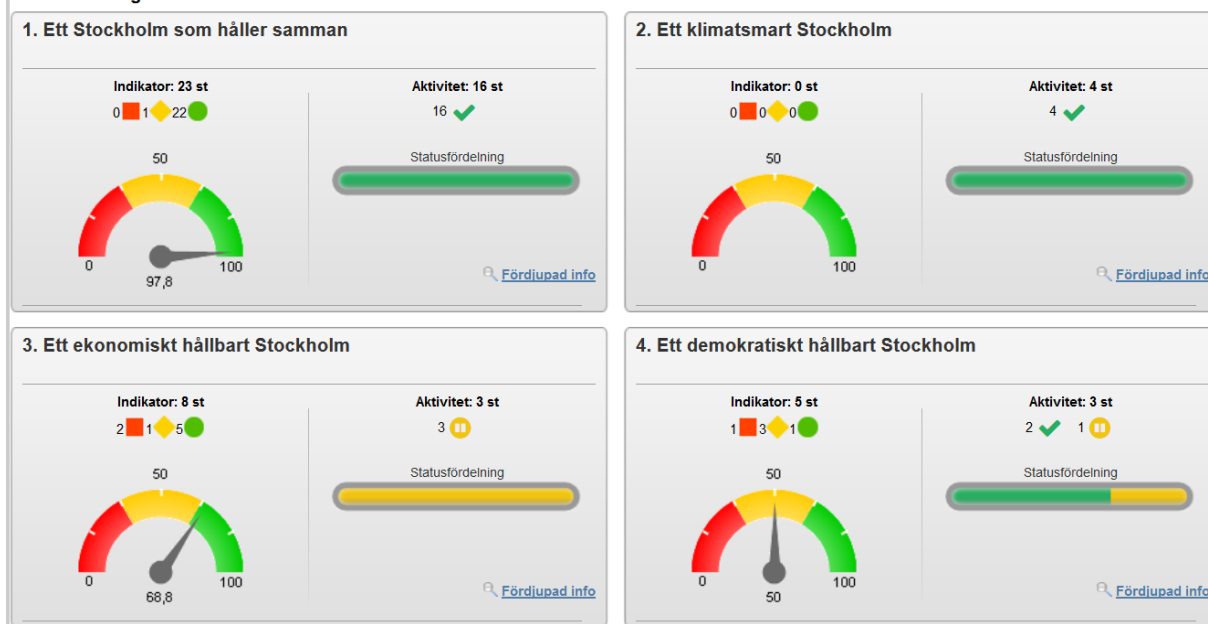
Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare, med yttrandefriheten och den konstnärliga friheten som grund. Bolaget ska erbjuda verksamhet i form av teater, litteratur, dans, konst, design, film musik, debatt och annan kulturell produktion av hög kvalitet, präglad av både bredd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

Totalt 2,7 miljoner människor har besökt Kulturhuset Stadsteatern inklusive satelliter och parkteatern under verksamhetsår 2018. Det är ca 70 tusen, eller 2% färre än år 2017, vilket beror på att Kulturhuset vid Sergels Torg stängdes för publik verksamhet i december 2018.

Till programverksamheten, med besökare som löser biljett eller är publik på annat sätt har vi tagit emot 710 003 besökare, vilket är en minskning med 15 580 personer, eller 2%. Besökare till verksamhet med fri entré har ökat framför allt för Konstverksamheten, där utställningen Witnesses har tagit emot drygt 31 tusen besökare.

Den planerade renoveringen av Skansen 23 har varit stor del av årets planering och flertalet samarbetsavtal och planering och renovering samt inflytt i nya lokaler inför verksamhet år 2019 har genomförts under året. Allt för att samtliga delar av den konstnärlig verksamheten ska vara representerade på bästa sätt under utflyttsåren. Vi kommer att möta publiken i Årsta folkets hus, Under Fontänen på Sergels Torg, på Dansens Hus, på Teater Giljotin, på Folkoperan, i St Paul på Mariatorget - i samarbete med Stockholms Stadsmission m.fl. Dessutom förstärks våra befintliga verksamheter i Skräholmen och Vällingby ytterligare under år 2019 - 2020, då t.ex Marionetteatern flyttar till Skärholmen och Kretsteatern får utökat fokus i norrförort via verksamheten i Vällingby.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

De totala biljettintäkterna för verksamhetsår 2018 uppgår till 94 mnkr, vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror på att stor del av verksamheten vid Sergels Torg stängdes under slutet av november, Stora Scenen hade sin sista föreställning den 16e december och sista konsert den 20e december 2018. Biljettintäkterna är dock nära 7 mnkr högre än budget där huvudsakligen teaterproduktionerna My Fair Lady och Våra drömmars Stad samt Dansproduktionen Vår offer haft en beläggning på nära 99%. De totala intäkterna,





exklusive bidrag från Staten och koncernbidrag uppgår till 110 mkr, (föreg. år 116 mkr) vilket ger en självtäckningsgrad på 20,9% att jämföras med 2017 års självtäckningsgrad på 22,2%. Övriga intäkter som är lägre år 2018 jämfört med 2017 är presentkort samt den intäkt som vi hade från samarbetet med Nationalmuseum år 2017, som inte varit del av verksamheten under år 2018.

Totala kostnader för året uppgår till 527 mkr, att jämföras med 2017; 524 mkr. De kostnader som varit högre under 2018 hänför sig huvudsakligen till utflyttningskostnader, såsom viss renovering i de nya lokalerna, inköp av förbrukningsinventarier, kostnader kopplade till infrastruktur som behövs på de nya platserna samt själva flyttkostnaden.

Resultat efter finansnetto uppgår för året till -363 mkr, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

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				✓ Bolaget ska skapa en systematik för hållbarhetsarbete
 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				✓ Genom samverkan skapa insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionens utvärderingar				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 samarbetspartner i hela Stockholm men också lokalt i föreningsverksamheten och det fria kulturlivet i Skärholmen. vidare har Skärholmsverksamheten under det gångna året utökad samarbetet med föreningslivet för unga i stadsdelen och samarbetat på områden som rör kultur, demokrati och delaktighet.

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 programlaggs av det lokala föreningslivet i kulturhusets lokaler.

Dessutom bidrar även Kretsteatern och Parkteatern i samband med sina turnéer i stadens olika stadsdelar.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla. 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 har under verksamhetsår 2018 tagit emot 2,7 miljoner besökare, 710 tusen till den programlagda verksamheten, varav drygt 400 tusen till verksamhet med entré.

Stockholm har idag aktiva och levande kulturhus i såväl city som i Skärholmen och i Vällingby. Dessutom turnerar Parkteatern under sommaren i såväl inner som ytterstad, Kretsteatern turnerar under vår, höst och vinter 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.

Under 2018 har Skärholmen startat en filmpedagogisk egenskapande verksamhet i samarbete med kulturföreningen Fanzingo. Ett fördjupat samarbete med de lokala organisationerna 127's röster räknas, mitt 127 samt ungdomsrådet i Skärholmen. Tillsammans med El Sisterna Stockholm har månatliga musikträffar etablerats för Skärholmens stadsdels 6-11 åringar.










Exempel i Vällingby är "Tala med" - panelsamtal med boende och verkande i ytterstadsområden om frågor som berör dem. "Tala med" samarrangers med den ideella föreningen StreetGäris, och planeras även under verksamhetsår 2019.




















Dancehall, gratis dansklasser för ungdomar mellan 12 och 25 år är mycket uppskattat och välbesökt.















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 ske med nya aktörer. Dessa erfarenheter samt erfarenheterna från etableringen av Kretsteatern och verksamheten i Vällingby kommer att tillvaratas i den fortsatta utvecklingen.








Parkteatern har turnerat i stadens parker under hela sommaren och har alltid fri entré. Totalt 168 föreställningar, varav 111 föreställningar på 43 olika spelplatser i ytterstaden. Kretsteatern har under år 2018 spelat 71 föreställningar på turné i på 9 olika spelplatser i ytterstaden.

Detta ser vi som tydliga hörnstenare i Kulturhuset Stadsteaterns tillgängliggörande av kultur.

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 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	606	500	
	 Antal scenkonstproduktioner riktade till barn och unga 0-18 år	42	30	
	 Antalet besök av barn och ungdomar till hela verksamheten	380 758	350 000	
				 Fortsätta tillhandahålla program

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inom ramen för Skapande skola
 Fortsätta arbeta för att tillgängliggöra produktionerna för personer med funktionsnedsättningar	 Antal syntolkade föreställningar	4	4	
	 Antal textade föreställningar	55	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	829	800	
	 Antal programtillfällen i bibliotekens regi riktade till barn och unga	829	700	
 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	71	50	
	 Parkteatern - Antal föreställningar i ytterstaden	111	80	
	 Parkteatern - Antal spelplatser i ytterstaden	43	30	
	 Vällingby - Antal programtillfällen/aktiviteter, förutom scenkonst.	122	50	
	 Vällingby - Antal scenkonstföreställningar	88	60	
	 Vällingby - Antal scenkonstproduktioner	8	3	
 Försätta samarbetet med det fria kulturlivet och andra scenkonstitutioner, detta bland annat genom att erbjuda Kilen som gästscen för detta ändamål	 Antal föreställningar på Fri scen	132	80	
	 Antal produktioner på Fri scen	28	15	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med fastighetsnämnden säkerställa en fungerande verksamhet under den kommande upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern				 I samarbete med fastighetskontoret förbereda en renoveringsprocess av Kulturhuset och samtidigt säkra verksamheten.
 I samarbete med Stockholmshem utveckla Kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Samverka med och delta i Stockholmshems förprojektering och byggnadsplanering av nytt huvudkontor i Skärholmen. Komma med synpunkter på de lokaler som ska byggas särskilt för kulturverksamhet i Kulturhuset Stadsteaterns regi samt lämna ett första preliminärt förslag på programinnehåll i desamma.
 Kulturhuset Stadsteatern bidrar, genom ett rikt och varierat utbud, till att Stockholm blir en levande och attraktivare stad att bo i och besöka.	 Antal filmvisningar	1 001	800	
	 Antal konst- och designutställningar	8	4	
	 Antal programtillfällen - Forum/Debatt	89	80	
	 Antal programtillfällen - Litteratur	35	30	
	 Antal programtillfällen - Musik	73	90	
	Analys Ambitionen var att öka antalet musikkvällar under verksamhetsår 2018. Vi ligger kvar i samma nivå som 2017, vid 73 tillfällen har vi bjudit in till olika musikupplevelser i huset.			
	 Antal scenkonstföreställningar	1 800	1 400	
	 Antal scenkonstproduktioner	195	140	
				 Fortsätta samarbetet med SR P5-Radio Stockholm - för att tillgängliggöra radioproduktion för en publik
				 Fortsätta stödja Unga Klaras

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				verksamhet för att möjliggöra ett större utbud av scenkonstföreställningar i Kulturhuset
	  Antal besök på stadens kulturinstitutioner per stockholmare		2,9	
	   Stockholmarens nöjdhet med kommunala kulturinstitutioner		81 %	
				 Särskilt uppmärksamma Stockholms värdskap för EuroPride 2018
				 Utredda de långsiktiga förutsättningarna för att etablera ytterligare en scen i ytterstaden



Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		100 %	
				 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1	2	
	Analys Ambitionen var att tillhandahålla 2 platser för kommunala visstidsanställningar. En person har erhållit en sådan anställning under år 2018			
 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	
	Analys Ingen person har kunnat erbjudas praktiktillfällen via jobbtorg Stockholm under året			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Bibehålla en	20,9	20	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkerställa en stabil självfinansieringsgrad	hög självfinansieringsgrad			
	 Bibehålla höga biljettintäkter (mnr)	94	87,2	
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	  Andel administrations- och indirekta kostnader	16 %	16 %	<p> Analys av administrativa processer - För att optimera resursanvändningen ska en analys av de administrativa processerna genomföras</p> <p>Analys Under året har organisationen och rutiner förändrats och optimerats inför utflytten av verksamheten från Kulturhuset vid Sergels Torg. Då det är ett speciellt år inför utflytt har ingen analys genomförts, snarare effektivisering i organisation med tydliga delegerade ansvars och budgetområden, vilket har skapat effektivitet och ekonomisk medvetenhet. Inför år 2020 när vi åter flyttar in i huset vid Sergels Torg kommer såväl organisation som administration att ses över.</p>
 Genomlysna utnyttjandet av de lokaler som inte är publika				<p> Fokus Kulturhuset från 2020 - Genomföra en genomlysning av ej publika ytor för att hitta eventuella effektiviseringsmöjligheter inför återflytt 2020</p>
				<p>Analys Detta är ett påsågande arbete som sträcker sig in i 2019 - inför återflytt ska Kulturhuset Stadsteatern tillsammans med Fastighetskontoret se över ytor i huset, för att skapa ett effektivt och levande helhus. Här inkluderas även en översyn av de ej publika ytorna.</p>
 God budgetföljsamhet och	  Avvikelse investeringsbudget, %	9,09 %	11 mnr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
prognossäkerhet				
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	-363	-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
				Analys Under året har organisationen och rutiner förändrats och optimerats inför utflytten av verksamheten från Kulturhuset vid Sergels Torg. Då det är ett speciellt år inför utflytt har ingen analys genomförts, snarare effektivisering i organisation med tydliga delegerade ansvars och budgetområden, vilket har skapat effektivitet och ekonomisk medvetenhet. Inför år 2020 när vi åter flyttar in i huset vid Sergels Torg kommer såväl organisation som administration att ses över.

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 ilagts jämställdhetsplanen.



Kulturhuset Stadsteatern arbetar aktivt för att ha en arbetsplats fri från diskriminering (kränkande behandling, sexuella trakasserier). Det finns en tydlig handlingsplan som bl.a. innefattar samtal på APT, samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Tydliga chefs- och


medarbetaruppdrag är formulerade.

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 Vi hade förhoppningen att AMI skulle stiga från föregående år till 75, men värdet ligger kvar på förra årets värdering om 74.			
	   Index Bra arbetsgivare	81	80	
	   Sjukfrånvaro	3,5 %	3 %	
	Analys Sjukfrånvaron har gått upp från 3,3% år 2017 till 3,4% år 2018. 2016 var den 4,1% och 2015 var den 4,2%			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,6 %	1,2 %	
	Analys Den korta sjukfrånvaron har under året stigit från 1,3% år 2017 till 1,6% år 2018.			
				 Arbetsplats fri från diskriminering - Utveckla arbetet utifrån förändringar i diskrimineringslagen
				 Långsiktig kompetensförsörjning - Ta fram en kompetensförsörjningsplan
				Analys Arbetet med kompetensanalys i organisationen har påbörjats under året. Under 2019 kommer vi att se över hur organisationen ska arbeta framöver efter återflytt, och häri ingår även en kompetensförsörjningsplan.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel upphandlade avtal där en plan för	80 %	85 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	systematisk uppföljning har tagits fram			
	Analys Upphandling för leverans, av IT-hårdvara kräver ingen systematisk uppföljning efter leverans.			
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (35)

2019-02-19

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

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	7
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	20
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	20
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	21
Bolagsspecifika inriktningar	22
2. Ett klimatsmart Stockholm	22
2.1 Energianvändningen är hållbar	22
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	31
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

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt T3

Bilaga 2: Personalredovisning_2018

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.

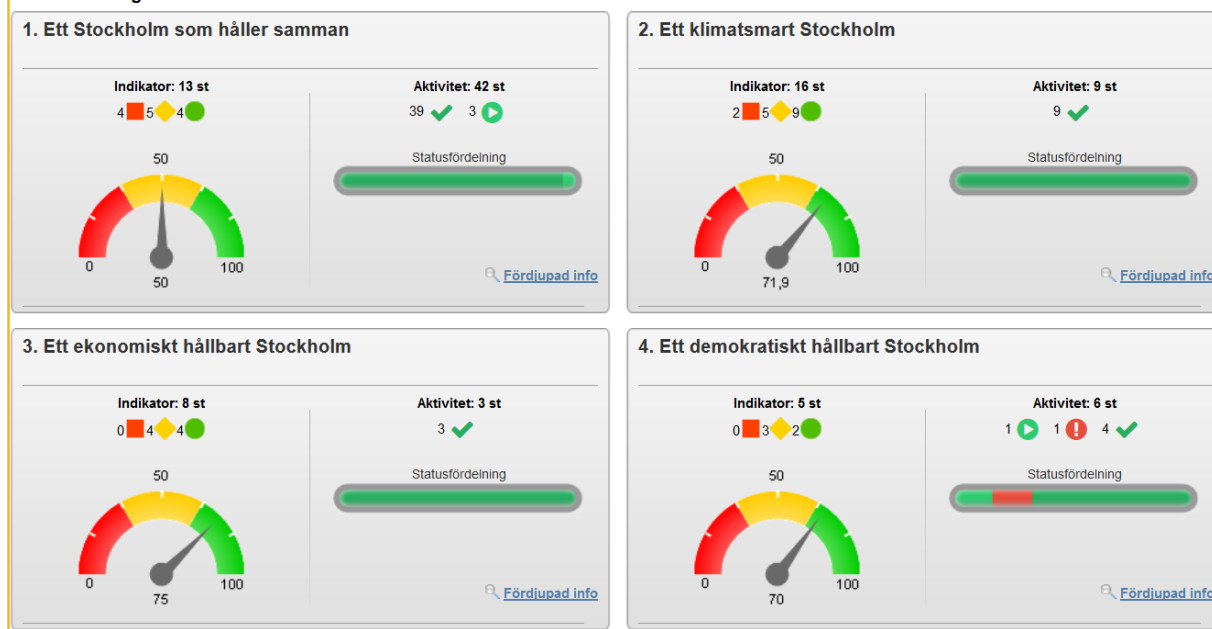
Vi har byggstartat 273 ordinarie lägenheter och färdigställt 320 modullägenheter med tillfälliga bygglov.

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. Lokallyresintäkterna 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 fjärrvärmesaxen 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 Stockholms hem, 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.

Stockholms hem 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 byggentreprenader 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ingen insyn i skälet för förtursprövning.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar





En utvecklingsplan för Stockholms 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.
				 I samband med större ombyggnationer ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Analys






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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. Aktivitet kommer formuleras om 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 särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag				✓ 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


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ska bidra i detta arbete				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 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.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Av de prioriterade stadsdelsområdena där bolaget har möjlighet att särskilt bidra, ska nya satsningar utredas och i varje område ska en lista på planerade och vidtagna åtgärder som bidrar till en aktiv stadsdelsutveckling framarbetas.
				Analys Sydöst: Deltar sedan många år tillbaka i projekt tillsammans med Skarpnäck och Farsta SDF, Hållbara Hökarängen och Skarpnäckslyftet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				 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 Fastighetsägarföreningen 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 trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				 Inventera trygghetskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
				Analys Vi har fått pengar från Boverket för trygghetskapande 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				 Delta i Fokus Skärholmen.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer</p>				<p>Vi har inom distriktet haft ett flertal tillfällen där vi både innåt och utåt (från distriktet) informerat och tagit in föredragshållare för fokus Skärholmen. Vi deltar även aktivt i arbetet med nya HK.</p> <p>För 2018 är aktiviteten avslutad. Nya mål för 2019 kommer att sättas.</p>
				<p>✓ Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.</p>
				<p>Analys Klart</p>
				<p>✓ Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.</p>
				<p>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.</p>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p>✓ Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning</p>
				<p>Analys 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.</p>
<p> Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p>✓ Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.</p>
				<p>Analys Inför nyuthyrningar och överlåtelser är vi noggranna med att göra en bakgrundskontroll av kommande hyresgäst samt att vi i hyresavtalet skriver vad lokalen får användas</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 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 produktindexnegativt då hyresgästen själv styr om, när och hur underhåll sker. Vi har höga			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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.			
	 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 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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
				Analys 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

Stockholms hem 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 tertiäl 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.




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 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 bolagets 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 acquisition 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 acquisition 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 acquisition 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. systembolagen, 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				produktionsstart är planerad till Q1 2019
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
				Analys Mall för hur bolaget 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 VD och VD-stab Stockholmshem 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.
				 Fortsätta arbetet med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
projektet Stockholmshusen				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 bygglovs handläggning 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.	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Fortlöper kontinuerligt.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
				<p>Analys</p> <p>Utvärderingen visar att bytesväggen fyllde sin funktion. Upplevelsen är att hyresgästerna uppskattade möjligheten till byte på detta 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 projektkokal med lappsystern 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				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				<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>
				 Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
				<p>Analys</p> <p>Projektet är under produktion och färdigställs till 2019-06-30. Uppföljning sker under 2:a halvåret 2019.</p>
 Årligen skapa minst				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
				Analys Infört som rutin i arbetet med ackvisition av byggrätter för tillfälliga och permanenta bostäder.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	100	
	Analys De 100 lägenheter som efterfrågas, tolkas som 100 nya lägenheter årligen för permanent förhyring 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 sätra. 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			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
		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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	  Antal tillgänglighetsprojekt	32,98 %	40 %	
				 Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån tillgänglighetsperspektiv.
				<p>Analys</p> <p>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.</p> <p>Ombyggnationen i Valla torg kammade hem priset.</p> <p>Juryn var enig i att utse Valla torg till det ny- och ombyggnadsprojekt som bäst arbetat med tillgänglighet.</p> <p>Motiveringen lyder:</p> <p>"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."</p>








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, 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 fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %	100 %	
	 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 • Vågdalen • Linaberg • Sämjan avvikelsen 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 översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Sårbarhetsanalys avseende klimattförändringar genomförd under 2018, slutredovisas Q1 2019.
 Implementera modell för livscykelanalys vid				 Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar avny-

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nyproduktion				och ombyggnadsprojekt. Analys 3 stycken pilotberäkningar/projekt genomfördes 2018.
 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 Sårbarhetsanalys avseende klimatförändringar genomförd under 2018, slutredovisas Q1 2019.
	  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	147,5 kWh/m ²	148,64 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (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 Stockholms hems 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 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 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 klimattförändringar 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 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 byggander 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	  Antal bostäder med	8 495 st	8 000 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadens mål om matavfallsinsamling	separatinsamling av matavfall			

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 säkrar 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 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

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			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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/m ³ 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
---	-----------	------------------	--------	-----------

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 Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska bostäder i samarbete med Yrkesakademien 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	15 st	10 st	 Implementera nya rutiner/arbetsätt rörande mottagning av praktikanter.
				Analys Riktlinjer som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	matchar			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	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.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-10,95 %	2 465 mnkr	
	Analys Målet nås ej då några nyproduktionsprojekt skjuts 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	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	361	350	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stabilitet				
 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 ökar 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

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 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 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	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 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 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 lättare 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

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, och hittills har bolaget inte nekat något enskilt fall.

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.




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 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 genomföra 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.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Översyn och möjlig justering av framtagen process avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt.
				Analys Processen beslutad och implementerad
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.
				Analys 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. 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 %	100 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				<p>Analys</p> <p>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.</p>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (10)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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	6
2.5 Stockholms miljö är giftfri	6
Bolagsspecifika inriktningar	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	6
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	7
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	7
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	8
Bolagsspecifika inriktningar	8
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	9
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	9
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	9
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	10
Bolagsspecifika inriktningar	10

Bilagor

Bilaga 1: Stora investeringar och projekt 2018

Sammanfattande kommentar

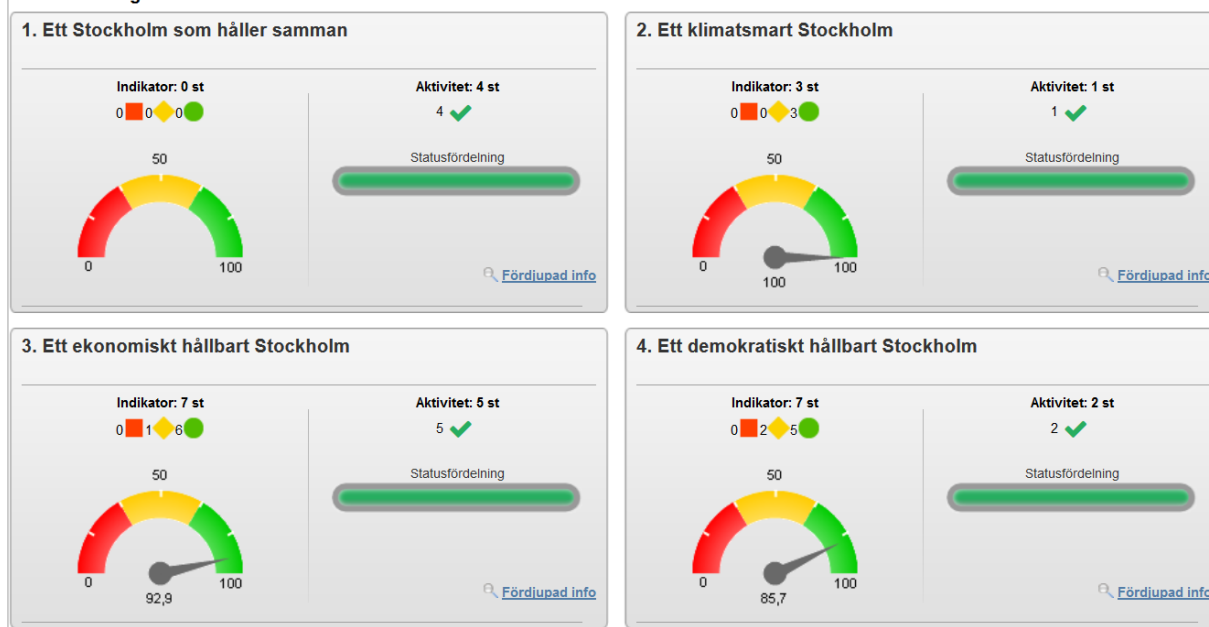
Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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 247 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budget och 14 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 819 mnkr vilket är 25 mnkr högre än budget och 29 mnkr 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 565 mnkr vilket är 15 mnkr högre än budget och 16 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ökade intäktsrelaterade kostnader. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ökade intäktsrelaterade kostnader och ökade nätrelaterade kostnader.

Finansnettot uppgår till -7 mnkr vilket är 7 mkr lägre än budget och 1 mnkr 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 221 mnkr vilket är 21 mnkr högre än budget och 9 mnkr högre än





föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras i huvudsak av en ökad volym kundbeställningar.

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
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner.				 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet.
				Analys Genom att erbjuda goda och likvärdiga villkor för alla kunder, utan geografiska hinder, möjliggöra konkurrens, mångfald och valfrihet. Genom den egna verksamheten och genom att ställa sociala krav på leverantörer och entreprenörer utveckla förutsättningarna och skapa möjligheter på Stockholms arbetsmarknad. Genom en aktiv personalpolitik ge medarbetaren förutsättningar för ett flexibelt och långsiktigt hållbart arbetsliv.
 Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden.				 Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastruktur till strategiska områden, nyproduktion och i alla de delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden.
				Analys Marknaden utvecklas positivt och samtliga




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				 Säkerställa en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt nära samverkan kring krishantering inom stadens organisation och externa aktörer
				Analys En krisberedskapsövning i egen regi har genomförts under året
				  Genomföra en omlokalisering av huvudkontoret till Söderstaden
				Analys Genomförd december 2018

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	3 296	2 700	
	 Köpt energi	7,5 GWh	7,5 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(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
				Analys Deltagit i projektet



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 %	100 %	
	Analys I de entreprenader där den är tillämplig, dvs 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				 Tillsammans med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
"Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad"				Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad
				Analys Kontinuerlig dialog och utveckling tillsammans med kommunstyrelsen.

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla ett öppet och konkurrens neutralt nät	  Ny- och merförsäljning, ordervärde mnkr	262	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
				Analys Startat implementering av API för Stokabs kunder

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	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	1 st	1 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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	8,43 %	9,1 %	
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad volym kundbeställningar	12,5 %	200 mnkr	
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	247	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 kostnadseffektiva kommunikationslösningen (S:t Erik Kommunikation).
				Analys Ny upphandling av driftoperatör

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Genomföra upphandlingsplanen 2018
				Analys Ja

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.

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 omlokalisering startades arbetsgrupper 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	35,79 %	36 %	
	Analys Avrundat till heltal uppfyller Stokab målet			
	 Andel kvinnliga medarbetare i chefs/ledningsbefattning	36,84 %	43 %	
	Analys Under året har två nya chefstjänster inrättats på dotterbolaget S:t Erik Kommunikation, vilka ej fanns med när målet för 2018 beslutades.			
	   Index Bra arbetsgivare	85	84	
	   Sjukfrånvaro	3,9 %	4 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,2 %	4 %	
				✓ Tillgänglighet till och i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kontorslokalerna. Riskbedömning vid den årliga skyddsronden.
				Analys Skyddsronde har genomförts av Älvsjölagret. De nya kontorslokalerna har anpassats efter byggnadsregler avseende inkluderande arbetsmiljö.

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 %	100 %	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Ingår som en del av entreprenadupphandlingar 2018

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (46)

2019-02-19

Utfallsrapport VB 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	14
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	21
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	21
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	22
Bolagsspecifika inriktningar	22
2. Ett klimatsmart Stockholm	24
2.1 Energianvändningen är hållbar	24
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	28
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	30
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	34
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	35
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.....	42
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 har en hög måluppfyllnad vad gäller indikatorer och aktiviteter både avseende övergripande mål kring ny- och ombyggnad samt fortsatt hög kundnöjdhet och högt medarbetarengagemang.

Bolaget har ett tydligt ägaruppdrag att ställa om från en hög ombyggnadsvolym till en lägre volym, till förmån för ökad nyproduktionstakt. Utfallet gällande antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion för helåret 2018 är 919 jämfört med målet på 1 000 lägenheter. Satsningen på Stockholmshusen och Snabba Hus fortsätter. Svenska Bostäder deltar i utbyggnaden av Hagastaden, där bolaget har fått markanvisning om 300 studentbostäder. Bolaget ökar fokus på att anskaffa mark och att utveckla projekt. I samtliga nyproduktionsprojekt under 2018 har bolaget undersökt möjligheten till att söka statligt investeringsstöd.

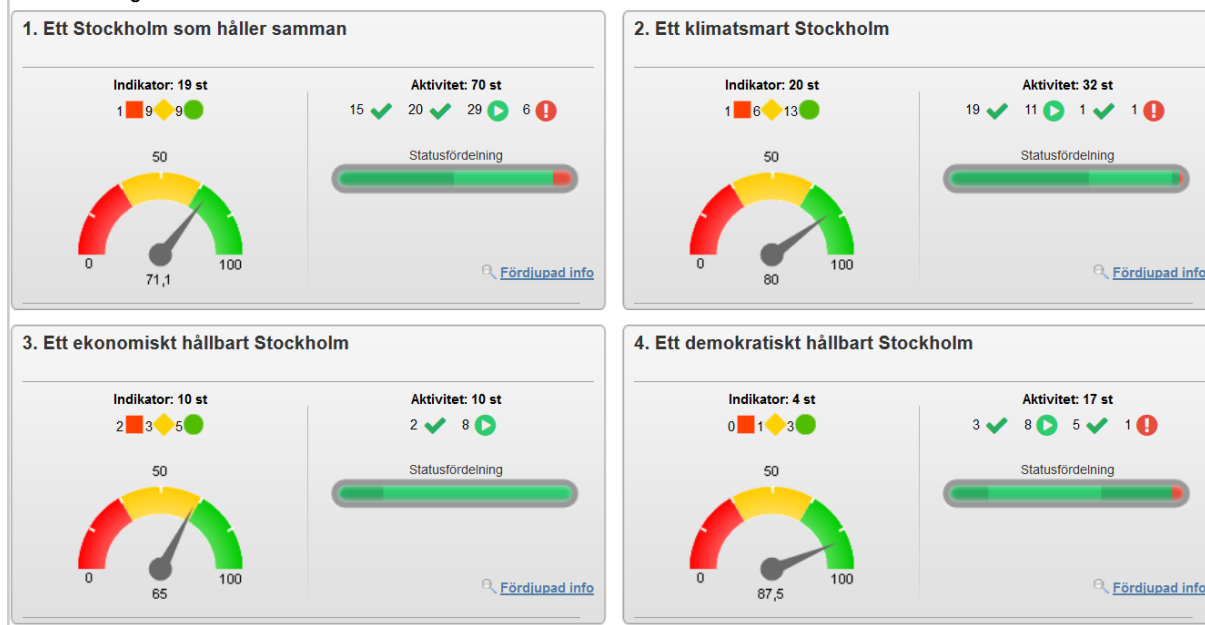
Utfallet i 2018 års kundundersökning visar att Svenska Bostäder ligger kvar på en fortsatt hög nivå, bland de högsta i landet, även om vi inte når de högt uppställda målen. Bolaget når ett sämre resultat än 2017 när det gäller Serviceindex för bostäder 82,9 (84,0). Främsta anledningarna till detta är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

En närmare analys visar att hyresgästerna generellt känner sig trygga när det gäller den egna fastigheten, varför bolaget fortsätter 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. Under senare delen av 2018 har Svenska Bostäder förstärkt sin organisation för att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor, störningar och oriktiga hyresförhållanden.

Inom ramen för CSR-strategin pågår ett arbete där tillskapande av arbetstillfällen, medverkan i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram, trygghetsskapande åtgärder och arbete för jämställdhet och beaktande av barnperspektiv är viktiga delar.

Ett arbete med att kartlägga processer och gemensamma arbetssätt inom Svenska Bostäder har genomförts och i slutet av 2018 påbörjades införandet av ett ledningssystem vars syfte är att utveckla gemensamma arbetssätt och ett systematiskt förbättringsarbete, som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning. Ledningssystemet ska vara lätt att förstå, följa och förbättra.

KF:s inriktningssmål



Analys av ekonomisk utveckling

Operativt resultat för helåret 2018 uppgick till 211 mnkr, jämfört med en budget på 280 mnkr och prognos 2 på 251 mnkr. Operativt resultat för motsvarande period föregående år var 217 mnkr. Den enskilt största förklaringen till resultatavvikelsen är fastighetsavskrivningarna som avviker med 50 mnkr mot budget och som ökat med 42 mnkr jämfört med 2017.

Årets investeringar uppgick till 2 560 mnkr. Av årets investeringar utgör 1 098 mnkr nyproduktion och 1 462 mnkr ombyggnader och övriga investeringar. Investeringar i prognos 2 uppgick till 2 599 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
				✓ Erbjuda sommarlovsaktiviteter och samarbeta med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.
				Analys Svenska Bostäder har under 2018 genomfört olika aktiviteter för att bidra till en god uppväxtmiljö för barn. Bolaget har samarbetat med Rädda Barnen på

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Järva, haft finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbetat med skolor kring jobbskuggning och genomfört en stor mängd aktiviteter för hyresgästernas barn under sommarlovet.</i>

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				<p>✔ Utveckla arbetet och metoden vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.</p> <p>Analys Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i upphandling. Vi har även i vårt avtalssystem definierat de olika nivåerna för sociala sysselsättningskrav, samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har uppgraderats med rapportstöd, så att sociala sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</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.	145	183	<p>🟢 Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mål avseende försöks- och träningslägenheter.
	<p>Analys</p> <p><i>Bolaget har inte kunnat leverera enligt kraven, Det största skälet är många egna omflyttningar på grund av den höga volymen ombyggnation i Järvaområdet. SHIS har även haft svårt att ta de lägenheter som vi har erbjudit.</i></p>			<p>Analys</p> <p><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>
<p> I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov</p>				<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</p> <p><i>Arbetet sker löpande. Under 2018 har 145 Försöks- och träningslägenheter förmedlats. Avvikelsen från målet beror främst på att bolaget har haft många egna omflyttningar på grund av ombyggnation.</i></p>
				<p> Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.</p>
				<p>Analys</p> <p><i>Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet och bidrar med lägenheter när förfrågan om detta kommer.</i></p>
<p> Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen</p>				<p> Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Analys <i>Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet och bidrar med lägenheter när förfrågan om detta kommer.</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 fastighetsägareföreningar och lokala brottsförebyggande råd. Detta är extra viktigt i områden med högre upplevd otrygghet och kring de centrumanläggningar som bolaget ansvarar för.




I 2018 års kundundersökning ser vi en tendens att mjuka frågor som t.ex. relationen till grannarna i högre grad än tidigare bidrar till upplevelsen av otrygghet i vissa områden. Aktiviteter för att öka trivseln i husen kommer därför att prioriteras i högre utsträckning än tidigare. Under 2018 har Svenska Bostäder förstärkt sin organisation för att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor, störningar och oriktiga hyresförhållanden.











Svenska Bostäder deltar aktivt i det utvecklingsarbete och de arbetsgrupper som stadsdelarna initierar och driver kring de lokala utvecklingsprogrammen. Bolaget bidrar vidare till att öka allmänhetens upplevelse av trygghet i offentliga miljöer.














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				 Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.
				Analys <i>Bolagets CSR-plan har inarbetats i respektive avdelnings verksamhetsplan och genomförts under 2018</i>
 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, utvärdera och ta fram förslag till åtgärdsplan för kompiskontrakt.
				Analys <i>En utvärdering är genomförd i samarbete med systembolagen och presenteras för beslut under våren 2019.</i>
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar	21	30	 Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
	Analys <i>Inga avhysningar under 2018 avser barnfamiljer.</i>			Analys <i>En aktiv dialog sker löpande med stadsdelarna för att arbeta</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
				<i>vräkningsförebyggande. Samarbetet involverar även systembolagen.</i>
 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 för företagsledningen.
				Analys <i>Företagsledningen genomförde krisövning i december 2018.</i>
				 Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
				Analys <i>Bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) har utvecklats internt under 2018 genom att involvera fler kompetenser i framtagande och kvalitetssäkring.</i>
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				 I projektutveckling beaktas behovet av nya förskolor.
				Analys <i>Bolaget för dialog med staden om behov av förskolor i samtliga detaljplaner.</i>
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Öka kompetensen i bolaget för att kunna bidra i samarbetet mot våldsbejakande extremism.
				Analys <i>Bolaget har deltagit i kompetenshöjande insatser arrangerade av Stockholms stad.</i>
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
				Analys <i>Svenska Bostäder har under 2018 förstärkt resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor.</i>
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				 Aktivt bidra i stadsdelarnas arbetsgrupper.
				Analys <i>Bolaget har deltagit i de arbetsgrupper som stadsdelarna initierat.</i>
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram				 Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				<i>Trygghetsvandringar genomförs löpande. Bolaget har ständigt hög närvaro i sina områden.</i>
 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.
				Analys <i>En separat redovisning skedde till Stadshus AB under våren med beskrivning av bolagets arbetssätt kring våra kommersiella lokaler och centrum. Månadsvis genomförs centrumbesök där vi går igenom den yttre miljön. Egna webbplatser har tagits fram för centrumanläggningarna.</i>
 Särskilt prioritera trygghetskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens 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>
				 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. Arbete har genomförts för att anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</i>
				 Utveckla samarbetet med Trafikkontoret och systembolagen avseende torg och närcentrum.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har ett bra samarbete med Trafikkontoret kring Husby centrum's torg, vilket är mycket positivt. Andra pågående projekt är samarbetet kring Örmångstorget och Grimsta torg.</p>
<p> Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer</p>				<p>✔ Erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.</p>
				<p>▶ Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.</p>
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet och bidrar med lägenheter när förfrågan om detta kommer.</p>
<p> Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer</p>				<p>▶ Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgytor och skötsel av Centrumenheter</p>
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder för en dialog med Trafikkontoret. Gällande drift söderort fungerar samarbetet bra, i ombyggnaden av Husby Centrum drivs utvecklingen av torgytorna av Trafikkontoret.</p>
				<p>▶ 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.</p>
				<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>
<p> Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p>▶ Bidra till att utveckla och implementera en gemensam hyressättningsmodell, Stockholmshyra.</p>
				<p>Analys</p> <p>Bostadsbolagen och Hyresgästföreningen träffade en principöverenskommelse om Stockholmshyra i december 2018. En intern projektorganisation har upprättats och inventering av fastigheter slutfördes våren 2018.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
 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				 Utgå från bolagets kriterier inom ramen för CSR-arbetet, när aktörer söker finansiellt samarbete eller lokal.
 Trygghetskapande åtgärder	  Trygghetsindex, bostäder	79,3	81	 Brandfilter installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.
	Analys <i>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 genomfördes på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.</i>			 Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Analys <i>En kartläggning har gjorts av bolagets process för att arbeta med störningar. Samtliga distrikt har fått information om vad processen innebär. Ett arbete har genomförts för att anpassa ärendehanteringsstödet till nya dataskyddsförordningen.</i>
				 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
				Analys <i>Svenska Bostäder har under 2018 förstärkt resurser och kompetens för att arbeta med dessa frågor.</i>
				 Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.
				 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</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå l	Aktivitet
				<i>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	192	184 mkr	 Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)
				Analys <i>Pilotprojektet är klart och slutbesiktat med gott resultat. Två nya projekt är inventerade och kommer genomföras under 2019.</i>
				 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.
				Analys <i>Utfört i enlighet med plan.</i>
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Arrangera Husbyfestival och Kärrtorpsfestival
				Analys <i>Kärrtorpsfestivalen genomfördes den 1 juni och Husbyfestivalen i augusti. Kulturhuset i Östberga är invigt. Kulturskolan har flyttat in i nya lokaler i Vällingby och byggandet av nya lokaler för kulturskolan i Husby löper enligt plan.</i>
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				 Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisitionsplan.
				Analys <i>Arbetet är påbörjat med en uppdelning av vilka stadsdelar som de olika bolagen ska agera inom. Gemensamt sett över större utvecklingsområden i Stockholm.</i>
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,2	80	
	Analys <i>Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget genomför färre uppgraderingar än tidigare till följd av omställningen från ombyggnad till nyproduktion. Det gör att vi till exempel inte kan uppgradera lägenheter eller renovera trapphus i samma omfattning som tidigare.</i>			
	  Produktindex	78,2	80	 Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
Analys  Fortsätta arbetet med att förbättra				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmå I	Aktivitet
	Främsta anledningarna till tappet är delindex Lägenheten samt Allmänna utrymmen. Bolaget genomför färre uppgraderingar än tidigare till följd av omställningen från ombyggnad till nyproduktion.			uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning.
				<p>Analys</p> <p>Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen och reviderat i samband med revidering regler.</p> <p>✓ Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter</p>
				<p>Analys</p> <p>Sexmånaders-enkäter i 4 nybyggnadsprojekt samt 6 ombyggnadsprojekt redovisade under 2018.</p>
	 Rent och snyggt	78,5	81,5	<p>🎯 Genomföra systematiska ronderingar.</p>
	Analys Nedgången gällande Rent och snyggt handlar främst om sophanteringen, vilket delvis kan kopplas till bytet av entreprenör.			
	 Serviceindex	82,9	84,2	<p>✓ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen</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 genomfördes på fastighets-, områdes- och bolagsnivå, som underlag för 2019 års verksamhetsplanering.			<p>Analys</p> <p>Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen. Planerat för utveckling av eftermarknadsarbetet och dess organisation under 2019</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</p> <p>Genomgång av Kundvisaren sker veckovis på både chefsmöten och teammöten samt följs upp i enskilda avstämningar. Åtgärdsloggarna används aktivt i arbetet.</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 en lägre volym, till förmån för ökad nyproduktionstakt. Utfallet 919 påbörjade lägenheter i

nyproduktion är något lägre än årsmålet 1000 lägenheter. Snabba Hus Begslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor och osäkerheter kring justerat bygglov. Produktionsstart bedöms till 2019. Även produktionsstarten av Kv. Plankan skjuts till 2019. Upphandling av byggtreprenör ska ske i början av året.

Bolagets första Stockholmshus-projekt, Kvarteret Ledinge, är i full produktion. Dessutom är det bolagets andra projekt där vi erhållit statligt investeringsstöd. I nyproduktionen av Kv. Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby har investeringsstöd också 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 Räcksta startat.




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 tidigarelagd till 2018. Vad gäller inflyttade lägenheter är bedömningen att bolaget uppnår målet. All upprustning sker i nära dialog med de boende.


Hyresgäst 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.
				Analys 278 studentbostäder har påbörjats under 2018. Dessa är i den sk etapp II i Campus Albano.
				 Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter..
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	  Antal färdigställda lägenheter	230	226	
				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med "Stockholmshus".</p> <p>Analys För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Vi arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler dock har vi stora problem med bygglovsfrågor. Bergslagsvägen med 134 lgh kan tidigast påbörjas 2019.</p> <p>❗ Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter.</p> <p>Analys Markarbeten och tillverkning av moduler pågår stora problem med bygglovsfrågor.</p>
<p> Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga</p>				<p>❗ Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".</p> <p>Analys För Stockholmshusen pågår arbetet enligt plan. Vi arbetar även med att hitta nya projekt framöver. För Snabba Hus pågår markarbeten och tillverkning av moduler dock har vi stora problem med bygglovsfrågor. Bergslagsvägen med 134 lgh kan tidigast påbörjas 2019.</p>
<p> Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur</p>				<p>✅ Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera förvaltningen och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.</p> <p>Analys Arbetet fortgår enligt plan.</p>
<p> Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus,</p>				<p>❗ Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter				evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.
				Analys <i>Markarbeten och tillverkning av moduler pågår, stora problem med bygglovsfrågor. Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan.</i>
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	  Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.	100	90	 Fortsätta arbetet med modellen för socioekonomiska konsekvensanalyser i samband med större upprustningsinvesteringar
	Analys <i>Bolagets ambition är att erbjuda återflytt, alternativt möjlighet till annan likvärdig lägenhet eller mindre.</i>	Analys <i>Mall framtagen för social konsekvensanalys i samband med större ombyggnad. I årets revidering av Ombyggnadshandboken har mallen inarbetats och kan nu börja användas inför helombyggnadsprojekt.</i>		
 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 har en beredskap för att delta i strategiarbetet.
				 Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering kan användas av Bostadsförmedlingen inför uthyrning, och internt inför ombyggnader och upprustning.
				Analys <i>Svenska Bostäder har inventerat beståndet avseende 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 bolaget som underlag vid ombyggnationer och renoveringar. Arbetet pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan</i>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>användas inom bolaget, kopplat till införandet av nytt fastighetssystem. En dialog har förts med Bostadsförmedlingen och systerbolagen under perioden för att formulera en strategi i frågan.</i>
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				<p>✓ Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2018. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.</p> <p>Analys <i>Förvärv av tomträtt till Toftinge 3. I övrigt inga fastighetsaffärer under perioden.</i></p>
				<p>✓ Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppboende eller servicebostäder.</p> <p>Analys <i>Stadsdelsförvaltningen blir alltid tillfrågade om intresse finns i nyproduktion och större ombyggnadsprojekt.</i></p>
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p>✓ Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet.</p> <p>Analys <i>Arbete pågår. Byggstart för bolagets första Stockholmshus Kv Ledinge i Tensta skedde sommaren 2018.</i></p>
				<p>✓ Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p> <p>Analys <i>Frågan undersöks och prövas då möjlighet uppstår.</i></p>
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				<p>✓ Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper</p> <p>Analys <i>Frågan undersöks och prövas då möjlighet uppstår.</i></p>
				<p>⚠ Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och</p>
 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.				<p>⚠ Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och</p>
 Tillhandahålla temporära bostäder i den				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Bergslagsvägen. Analys <i>Markarbeten och tillverkning av moduler pågår stora problem med bygglovsfrågor. Bergslagsvägen med 134 lgh kan tidigast påbörjas 2019</i>
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	919	1 000	 Utifrån en gemensamt med systembolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
	Analys <i>Snabba Hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor och osäkerheter kring justerat bygglov. Produktionsstart bedöms till 2019. Även produktionsstarten av Kv. Plankan skjuts till 2019. Upphandling av byggtreprenör ska ske i början av året.</i>	Analys <i>Arbetet är påbörjat med en uppdelning av vilka stadsdelar som de olika bolagen ska agera inom. Gemensamt sett över större utvecklingsområden i Stockholm</i>		
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Analys <i>Möten sker regelbundet med Exploateringskontoret. Projektportföljen fylls på med nya idéer från nya arbetsmetoder som workshops internt inom bolaget. Svårt att få större markanvisningar och markanvisningar som ej ligger på eller i direkt anslutning till bolagets egna tomträtter.</i>
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Omflyttning, %	8,5 %	10 %	
				 Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
				Analys <i>Fördelningen mellan internkön och reguljära kön regleras av bolagets avtal med Bostadsförmedlingen, där</i>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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.</i>
				✓ Se över rutinen för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
				Analys <i>Rutinen har beaktats i samband med kartläggning av ombyggnadsprocessen.</i>
🏠 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				⚠️ Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
				Analys <i>Arbetet pågår, Viss osäkerhet kring kompletterande bygglovsansökan för Snabba hus. Stockholmshusarbetet fortgår.</i>
	🏠 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0		
				Analys <i>Enligt definitionen "Lämnade korttidskontrakt till SHIS eller/och socialförvaltningen", utgick inget konkret uppdrag till Svenska Bostäder avseende 2018.</i>
	🏠 Antal påbörjade bostäder	919 st	1 000 st	✓ Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge med 172 lägenheter.
				Analys <i>Snabba Hus Begslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor och osäkerheter kring justerat bygglov. Produktionsstart bedöms till 2019. Även produktionsstarten av Kv. Plankan skjuts till 2019. Upphandling av byggtreprenör ska ske i början av året.</i>
				Analys <i>Albano med 310 lägenheter, Snabba Hus 381 lägenheter, Ledinge 172 lägenheter, Silvret 113 lägenheter, Kvarnseglet 106 lägenheter, Plankan 158 lägenheter.</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	919	1 000	
	<p>Analys</p> <p><i>Snabb a Hus Begslagsvägen med 134 lägenheter har försenats på grund av upptäckten av fridlysta grodor och osäkerheter kring justerat bygglov. Produktionsstart bedöms till 2019. Även produktionsstarten av Kv. Plankan skjuts till 2019. Upphandling av byggtreprenör ska ske i början av året.</i></p>			

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




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

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stödja sommarlovsaktiviteter och anordna festivaler.
				<p>Analys</p> <p><i>Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Bland flera sociala aktiviteter i Järva har vi genomfört sommarkollo i samarbete med kulturskolan. Mittiprick teatern spelade i Husby centrum och sommarläger, anordnades i samarbete med Unga Örnar. Kärrtorpsfestivalen genomfördes i juni</i></p>













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och Husbyfestivalen i augusti.

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 En dialog har förts med Bostadsförmedlingen och systerbolagen under perioden för att formulera en strategi i frågan.
				 Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och upprustning.
				Analys Intern utredning pågår för att säkerställa förvaltning av databas.

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 En månatlig strukturerad besiktning och uppföljning av bolagets närcentrum genomförs.
			 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	
	Analys <i>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.</i>			
	  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.
	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>			
	  Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	56,6	56,5	 Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen. Analys <i>En fördjupad analys och framtagande av handlingsplaner har genomförts på områdes- och bolagsnivå, inför 2019 års verksamhetsplanering.</i>  Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energispar syfte. Analys <i>Konvertering till Svenska Bostädens referensgivarstandard för reglering av rumstemperatur i vissa</i>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nybyggnationer som är upphandlade utifrån gamla krav, finansieras i byggnationsfasen av projektet alternativt efter färdigställande av distriktet. Bolaget öppnar även upp för fler givare per byggnad i våra Tekniska regler enligt direktiv från bl a Sveby.
				✓ Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen
				Analys Kartläggning av ny- och ombyggnadsprocessen har slutförts och processerna är fastställda. Utifrån de identifierade förbättringsområdena fortsätter arbetet för att nå gemensam syn kring nollvisionen. Planerat för utveckling av eftermarknadsarbetet och dess organisation under 2019



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. Rullande 12-månaders värmeförbrukning 150,2 kWh/m² BOA/LOA (uthyrbar area) innebär fortsatt låga nivåer och att vi överträffar årsmålet.

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 %	75 %	
	  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m ² A temp och år)	97	64	✓ Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
	Analys Samtliga projekt färdigställda 2016 har analyserats.			Analys Mall framtagen för hur

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Några visar bl.a. att värme till värmesystem och ventilation överstiger beräknade värden. Vi har under 2018 vidtagit åtgärder som att sänka för höga temperaturer och luftflöden i garage. Resultat väntas under våren 2019. I upphandlingar från 2018 har införts förhöjda krav på injustering och besiktning av värme och ventilationssystem utförda av oberoende part. Frågan är högt prioriterad hos bolaget.</p>			<p>implementeringen ska genomföras. Jobbar nu efter Miljöbyggnad 3.0</p>
	<p>  Värmeanvändning kWh/kvm, BOALOA</p>	150,2	152	<p>✓ Arbeta efter framtagen energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.</p> <p>Analys Energiplan 2019-2023 framtagen.</p> <p>✓ Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.</p> <p>Analys Info framtagen och införd till Svebben, hemsidan och bopärm till nyinflyttade. Två kurser i energi- och inommiljö för nyanställda bovärdar och förvaltare har hållits under året.</p>
				<p>🟢 Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.</p>
				<p>Analys Pågår fortlöpande.</p>
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	<p>  1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader</p>	243	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 Skänninge 2 med 78 lgh, Oslo 6 med 112 lgh samt Skänninge 5 med 53 lgh.</p> <p>✓ Påbörja 121 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Det påbörjades 243 lägenheter i Järva (Skänninge 2 med 78 lgh, Oslo 6 med 112</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Igh samt Skänninge 5 med 53 lägenheter).</i>
	 2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	350	344	<p>✓ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.</p> <p>Analys <i>Kvarteren Lillkvarnen med 130 lägenheter, Molde 3 med 63 lägenheter, Trondheim 2 60, Hjälminge 50 samt Drakenberg med 46 lägenheter.</i></p> <p>✓ Färdigställa 277 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys <i>350 lägenheter färdigställda.</i></p>
				<p>🟢 Genomföra ca 170 uppgraderingar (helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.</p> <p>Analys <i>Distrikten anpassar volymen uppgraderingar till nya investeringsvolymen. Under 2018 har 156 uppgraderingar genomförts.</i></p>
				<p>✓ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p>Analys <i>Arbetet pågår och är en del i ny och ombyggnadsprocessen.</i></p>
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	 Investeringar i Järva, mkr	598	586 mkr	<p>🟢 Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.</p> <p>Analys <i>Under 2018 har arbetet i Husby fortsatt varit intensivt. I Akalla påbörjades planarbete. Aktiviteter pågår även i Tensta och Rinkeby.</i></p>
				<p>🟢 Identifiera om SB har</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvåmningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
				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 för genomförande fr o m 2020.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion.
				Analys Bolaget medverkar i miljöförvaltningens arbete och kommer att vara en part i utvecklingsprojekt där stöd kan sökas hos Energimyndigheten.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				 Se över om det finns klimatåtgärder som är lämpliga att söka bidrag för.
				Analys Bevakning sker fortlöpande med beaktande av bolagets budget.
				 Ta hänsyn till driftkostnader vid val av energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt samt arbeta med ekosystemtjänster i samband med nyproduktion och gårdsombyggnader.
				Analys Livscykelkostnader, hållbarhetsaspekter och ekosystemtjänster beaktas i samtliga ny- och större ombyggnadsprojekt.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	75 %	75 %	
	  Köpt energi (GWh)	357 GWh	326 GWh	
	Analys Årsmålet nedreviderades med nära 10% enligt			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<i>direktiv via Stadshus AB, och skulle innebära en sänkning med drygt 9% mot utfallet 2017. Detta har varit omöjligt trots tillkommande större om- och nybyggnadsprojekt med mycket bra energiprestanda, samt att omfattning och status av driften på värme- och ventilationsanläggningarna i det befintliga beståndet har en fortsatt hög standard.</i>			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	150,2 kWh/m ²	148 kWh/m ²	
	Analys <i>Minskningen av Svenska Bostäders energianvändning har fortsatt under 2018 och vi når bolagets interna mål. Förklaringen torde ligga i inflyttning i ett antal större om- och nybyggnadsprojekt, samt att omfattning och status av driften på värme- och ventilationsanläggningarna i det befintliga beståndet har en fortsatt hög standard.</i>			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	170,17 kWh/m ²	177,18 kWh/m ²	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	667 MWh	600 MWh	 Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnadsprojekt.
	Analys Målet uppnått trots att 4 anläggningar av totalt 27 varit avstängda för renovering. Bortfallet beräknas till 85 MWh.			Analys <i>Möjligheten att installera solceller i ny- och ombyggnadsprojekt beaktas fortlöpande. Inväntar upphandling och installation av för staden gemensamt system för mätvärdeshantering och redovisning av bl a handel av el-certifikat för elproduktionen</i>

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade









I samtliga nyproduktionsprojekt tillämpar Svenska Bostäder riktlinjer för gröna p-tal. Inom projektet Stockholmshuset deltar bolaget även med ett par pilotprojekt mobilitet för att ytterligare anpassa bostadshuset för färre bilar inom staden.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				 Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
				Analys Frågan hanteras i ny- och ombyggnadsprojekt. Handledning framtagen för hantering av förfrågningar i det befintliga beståndet. Begränsningar kan finnas i elnätet i de befintliga husen. Samarbete med Stockholm Parkering i vårt befintliga garagebestånd.
 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 prylådcykel- och bilpooler				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av prylådcykel- 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 %	
	Analys Elbilar införskaffas successivt, leveransförseningar är en bidragande orsak till att målet ej nås.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	72,25 %	85 %	
	Analys Äldre bilar måste på grund av risk för motorhaverier köras på större andel bensin än etanol, därav nås ej målet.			

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.
				Analys Planering har under 2018 skett i samarbete med Familjebostäder för en inventering under 2019. Inventeringen ska genomföras av studenter från Stockholms universitet. Inventeringsresultatet ska ge underlag för kommande års förebyggande åtgärder.
 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 Eko-systemlösningar diskuteras i alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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 %	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%).	41 %	43 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.
	Analys <i>Av bolagets 26 729 lägenheter har 11 026 tillgång till matavfallsinsamling. Under 2019 kommer arbetet för att öka möjligheten till matavfallsinsamling fortsätta enligt plan.</i>			Analys <i>Målangivelse inarbetad i samtliga projekt. Målet nås ej pga hög arbetsbelastning samt ekonomiska begränsningar i det distrikt där fokus ligger (Västerort).</i>
				 Öka möjligheten till matavfallsinsamling i befintligt bestånd, och informera hyresgästerna om hur de kan bidra till ökad matavfallsinsamling. Analys <i>Arbetet fortsätter enligt plan.</i>
				 Informera hyresgästerna om vad farligt avfall är samt sätt upp turlistan för stadens mobila insamling av farligt avfall i miljöstugorna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				❗ Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt med syfte att hitta ett koncept att införa återbruket.
				Analys Större ombyggnadsprojekt har saknats att utföra aktiviteten på under året. Samarbete med Stocket pågår och rutin är under utarbetning.

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 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 %	
				✔ 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 som hanterar myndighetsbesikningar. Uppgifter om utrustning och status återfinns då

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>på ett ställe och underlättar vid kommande besiktnings och uppföljningar</i>

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 <i>Målet i all nyproduktion är ljudklass B.</i>
	  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,89 %	0,89 %	 Fortsatt implementering av arbets sätt motsvarande miljöbyggnad Silver.
				Analys <i>Mall framtagen för hur implementeringen ska genomföras. Bolaget arbetar nu efter Miljöbyggnad 3.0.</i>
	  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	97,19 %	95,01 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
				Analys <i>Målet uppnått 2018. 1174 byggnader varav 1141 uppnår målet.</i>
	  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	100 %	 För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys <i>Detta är inarbetat i ny och ombyggnadsprocessen.</i>


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
				Analys 278 studentbostäder har påbörjats under 2018. Dessa är i den sk etapp II i Campus Albano.






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 drygt 10 personer som är visstidsanställda (stockholmsjobbare, nystartsjobb samt lönebidragsanställning. Vi har också kunnat erbjuda tillsvidareanställning för fyra personer som tidigare haft tidsbegränsade anställningar med anställningsstöd. Som ett led i att introducera ungdomar till arbetslivet har vi under sommaren tagit emot 87 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	87	75 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	9	6	▶ Bidra i arbetet genom att erbjuda platser som servicevärdar. Analys På Svenska Bostäder finns drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. De flesta ansvarar för att rondera och sköta om våra miljöstugor. Detta ger resultat vilket vi ser genom att kundnöjdheten för upplevd trivsel i miljö stugorna ökat kraftigt där det finns servicevärdar.</i>
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	  Antal	10 st	6 st	
	praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			
 Ökad självförsörjning inom utsatta ytterstadsområden i samarbete med staden.				 Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				Analys <i>Svenska Bostäder tillämpar sociala krav i de upphandlingar som genomförs. Bolaget har även träffat samordnaren för sociala krav på Arbetsmarknadsenheten. Syftet är att lära hur processen kan startas tidigare samt harmonisera kravställning och terminologi så att den stämmer med stadens. Bolaget har vidare tagit fram ett program som ska främja utbildning av nya medarbetare, dels för säkra resursförsörjningen, men att även skapa arbetstillfällen i bolagets områden.</i>

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Erbjudna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				praktikplatser och anställning med anställningsstöd.
				Analys <i>Bolaget har under året tagit mot 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 för helåret 2018 uppgick till 211 mnkr, jämfört med en budget på 280 mnkr och prognos 2 på 251 mnkr. Operativt resultat för motsvarande period föregående år var 217 mnkr. Den enskilt största förklaringen till resultatavvikelsen är fastighetsavskrivningarna som avviker med 50 mnkr mot budget och som ökat med 42 mnkr jämfört med 2017, avvikelsen beror främst på en ökning av aktiverad investeringsvolym jämfört med beräkningar i budget.






Intäkterna blev ca 29 mnkr högre än budget där ca 27 mnkr är vidarefakturerade kostnader kopplat till ett stort projekt avseende införande av ett gemensamt fastighetssystem, som bedrivs gemensamt med koncernens övriga fastighetsbolag. Hyresintäkterna för bostäder understiger budget med 12 mnkr eftersom hyreshöjningen blev lägre än antaget, samtidigt som lokalintäkterna överstiger budget med 14 mnkr. Intäkterna är 4 mkr högre än prognos 2 vilket främst beror på ökade lokalhyresintäkter.

Kostnader för fastighetsskötsel blev 5 mkr lägre än prognos 2 och 7 mkr lägre än budget. Detta beror bl.a. på lägre kostnader för snöröjning och något lägre personalkostnader än beräknat. Kostnader för reparationer landar 14 mnkr över budget, där akuta reparationer såsom t ex vattenskador överstiger budget med 29 mnkr, och planerade reparationer understiger budget med 15 mnkr. Reparationerna ligger dock totalt sett 19 mnkr lägre än 2017 vilket även inkluderar en minskning av de akuta reparationerna. Taxebundna utgifter blev 5 mkr lägre än prognos 2, vilket till största delen beror på lägre värmekostnader till följd av mildare klimat än normalår. Kostnader för av- och nedskrivning ligger 50 mnkr över budget och 75 mnkr över prognos 2. Avvikelsen mot prognos 2 beror i första hand på ett antagande om att delar av tidigare gjord nedskrivning av fastighetsbeståndet Vällingby Centrum skulle kunna återföras. Detta har inte kunnat genomföras.

Årets investeringar uppgick till 2 560 mnkr. Av årets investeringar utgör 1 098 mnkr nyproduktion och 1 462 mnkr ombyggnader och övriga investeringar. Investeringar i prognos 2 uppgick till 2 599 mnkr.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
indirekta produktionskostnader				 Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
				Analys Svenska Bostäders införande ligger enligt tidplanen våren 2020.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	4,92 %	2 440 mnkr	
	Analys Bolagets investeringsbudget överskrider med 120 mnkr, kopplat till högre nybyggnadsvolymer.			
 Godkänd resultatnivå	  Driftnetto exkl markavgifter och fastighets-skatt, mnkr	1 297 mnkr	1 318 mnkr	
	Analys Avvikelser mot budget avser främst ökade kostnader för reparationer med 14 mnkr och lägre hyresintäkter med 12 mkr.			
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	211	280	
	Analys Avvikelsen förklaras av fastighetsavskrivningarna som avviker med 50 mnkr mot budget, samt av ett lägre driftnetto.			
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	  Direktavkastning	4,3	4,6 %	
	Analys Avvikelsen förklaras av lägre driftnetto än budgeterat.			
				 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 Utdelning från bolaget är en ägarfråga.
				 Fortsätta

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.
				Analys 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.
				 Mäta hyresgästernas nöjdhet (NKI) med bolagets bredbandsleverans med tillhörande tjänster.
				Analys Mätning genomförd som visar på en positiv utveckling med ett förbättrat resultat (+1,8) jämfört med föregående mätning NKI 71,7 (69,9).
	  Driftkostnad/kvm	673	665	
	Analys Avvikelsen förklaras främst av ökade kostnader för reparationer relativt budget.			
	  Driftnetto/kvm	470	476	
	Analys Avvikelser mot budget avser främst ökade kostnader för reparationer med 14 mkr och lägre hyresintäkter med 12 mkr.			


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. Under 2018 genomfördes ett ledarforum för bolagets chefer där vi prövade ett konkret verktyg, i form av ett kortspel, som sedan använts 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 olika aktiviteter som vänder sig till barn och deras föräldrar. Vid varje social aktivitet kommer cirka 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 Genomfört ett antal föredragningar, seminarium och samtal för att implementera tankar och förhållningssätt. Tagit fram stöddokumentation till samtal i ämnet vid förstudier och projektering.












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 genomfördes en kartläggning via Great Place to work, vilket inkluderar dels en medarbetarundersökning, dels en utvärdering av vår arbetsplatskultur. Resultatet (TrustIndex) blev 80, vår målsättning var 78 så målet överträffades.

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 låg efter andra tertiet på 6,3 % (uppdateras i personalbokslutet), 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 Resultatet från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget ligger på samma höga nivå som föregående år, även om vi marginellt underskrider årsmålet.			Analys 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 systerbolag och i samarbete med arbetsförmedlingen och Yrkesakademin, har vi tagit fram en utbildning för personer som är intresserade av att arbeta med fastighetservice.
				 Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa med stöd till det lokala hälsoarbetet. Erbjuder livstilsenkät till samtliga medarbetare.
				Analys Bolaget arbetar vidare med dessa frågor i det vardagliga såväl individuellt som i arbetsgrupperna. Dilemmadiskussioner har genomförts under 2018, detsamma gäller för



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>utbildning om hot och våld.</i>
				<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 visstidsanställda i september ytterligare 3 traineer.</i></p>
				<p>✅ Stärka medarbetares kompetens när det gäller agerande vid hot och våldssituationer genom utbildning och "dilemmadiskussioner".</p>
				<p>Analys <i>Utbildningar kring hot och våld genomförda under 2018.</i></p>
	   Index Bra arbetsgivare	86	86	
	   Sjukfrånvaro	5 %	4,5 %	
	<p>Analys <i>Tillkommande långtidssjuka har påverkat statistiken. Åtgärder inbegriper bl a uppföljning och upprättande av rehabplaner.</i></p>			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,86 %	1,7 %	
	<p>Analys <i>Influensaperioder har påverkat korttidsfrånvaron.</i></p>			
	  Trustindex Great Place to Work	80	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 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, Enskededalen, Hässelby och på Södermalm. Samarbete sker med föreningar, systerbolag, stadsdelsförvaltningar, polis, störningsjour 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka				 Fortsätta kompetensutveckla


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.
				Analys <i>Utvärdering gjord och vi ser inte något behov av utbildning i dagsläget. Stöd finns att få för de medarbetare som så önskar.</i>

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nås 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.				✓ Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Analys <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>Arbete pågår med analys av vilket system som uppgifterna bäst kan användas inom bolaget. Det hänger delvis ihop med införandet av nytt fastighetssystem FAST</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				2.

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 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 Hyresgästerna har under 2019 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 dialog. Trygghetsvandringar har genomförts i innerstan tillsammans med lokala hyresgästföreningen och på Järva och i Västerort i Fastighetsägareföreningarnas regi, där Svenska Bostäder medverkat.
 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 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 förmsterrenovering i kvarteret Ormen på

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>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	96 %	80 %	 Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal. Analys <i>Arbetet fortgår. Möten med leverantörer genomförs om avvikelser har identifieras.</i>
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				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 olika nivåer för sociala</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>sysselsättningskrav samt påbörjat "taggning" av våra avtal. Avtalssystemet har även uppgraderas med rapportstöd så att social sysselsättningskrav med enkelhet kan identifieras på avtalsnivå.</i>

Bolagsspecifika inriktningar



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

Sid. 1 (13)

2019-02-19

Verksamhetsplan 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

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	11
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	12

Sammanfattning

Bostadsförmedlingens uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till internköerna i stadens bostadsbolag samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden.

För 2018 är målet att Bostadsförmedlingen ska förmedla 12 500 bostäder vilket är en ökning jämfört med målet för 2017 som var 12 300. En avgörande faktor för att nå målet är hur inlämningen av nybyggda bostäder kommer att utvecklas. Prognoser visar på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Bara inom Stockholms stad planeras för 80 000 nya bostäder fram till 2025, varav hälften är hyresrätter. I dagsläget är bedömningen att Bostadsförmedlingen får in ungefär lika mycket nyproduktion under 2018 som 2017. En annan viktig faktor är hur väl Bostadsförmedlingen kan motsvara bostadsbolagens krav och förväntningar på förmedlingsverksamheten, d v s hur effektivt arbetet kan utföras gällande att erbjuda hyresgäster till de lediga bostäderna. Detta arbete kommer att ha hög prioritet under året.

I budget 2018 anges att Stockholmsregionen i hög grad är en gemensam bostads- och arbetsmarknad och att det ligger i stadens intresse att den som står i Stockholms bostadskö också har möjlighet att hitta en bostad utanför stadens gränser. Arbetet med att knyta nya kontakter och utveckla de befintliga kommer att intensifiera under året. En utgångspunkt i detta arbete är att i de fall det finns intresse från fastighetsägare i kringliggande kommuner ska bostadsförmedlingen kunna förmedla bostäder i samtliga områden som bedöms ligga inom rimliga avstånd från Stockholms stad. Vad gäller förtursverksamheten så har andelen bifall för ansökningar till denna minskat under de senaste åren. Det är angeläget att vända den utvecklingen för att kunna möta behovet av ökat trygghet kopplat till våld i nära relationer. I syfte att åstadkomma detta har ett nära samarbete med socialförvaltningen inletts vilket kommer att fortsätta under 2018.

Antalet personer som står i bostadskön förväntas fortsätta att öka i samma takt som under de senaste åren. Det skulle innebära en ökning med ca 45 000 personer under året och därmed med råge överstiga 600 000 köande.

Under året kommer Bostadsförmedlingen flytta till nya lokaler belägna i Globen/slakthusområdet. Vidare läggs stort fokus på utveckling av ett nytt verksamhetssystem som enligt planeringen kommer att vara på plats i april och då bl a ska innebära effektivare förmedlingsprocesser och medföra ökad service till såväl de bostadssökande som till bostadsbolagen.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar 2018

Bostadsförmedlingen har under lång tid haft en stadig tillväxt av bostadssökande till kön. Mätt i antal personer ökar kön varje år, men den procentuella ökningen avtar stadigt med undantag för år 2015 som hade en extraordinär kötillväxt. Faktorer som påverkar tillströmningen av nya bostadssökande är huvudsakligen folkökning och demografisk utveckling, prisökningar på den ägda marknaden samt kännedom om Bostadsförmedlingen hos regionens invånare.

Under 2018 väntas folkmängden i länet öka ännu mer än i år, vilket rimligen innebär ett fortsatt starkt inflöde till kön. Ökningen av antalet i kön under innevarande år samt det förväntade

ökade inflödet till kön under 2018 kan till del förklaras av att många av de nyanlända som kom till Sverige 2015 fått uppehållstillstånd och blivit folkbokförda i regionen.

En annan faktor som talar för ett ökat inflöde till kön framöver är att gruppen 18-åringar åter börjar öka svagt efter några års nedgång.

Sammantaget är antagandet att bostadskön kommer att öka under året i ungefär samma takt som under 2016 och 2017. Detta ger vid handen en ökning på 7,5% utifrån antagandet att kön den sista december i år består av 597 000 personer, vilket innebär en ökning med närmare 45 000 personer under 2018.

Den långsiktiga trenden är att antalet inlämnade bostäder ökar och bolaget arbetar fortlöpande med att öka antalet samarbeten genom aktivt uppsökande verksamhet och andra kommunikationsaktiviteter.

Under 2017 har två aktörer dock lämnat samarbetet med Bostadsförmedlingen vilket innebär ett minskat inflöde om ca 500 bostäder per helår.

En avgörande faktor för hur många lägenheter som kommer att förmedlas under 2018 är hur inlämningen av nybyggda bostäder kommer att utvecklas. Prognoser visar på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Bara inom Stockholms stad planeras för 80 000 nya bostäder fram till 2025, varav hälften är hyresrätter. I dagsläget är bedömningen att Bostadsförmedlingen får in ungefär lika mycket nyproduktion under 2018 som 2017. Detta faktum samt att bolaget räknar med att knyta till sig ytterligare nya samarbetspartners gör att det prognosticeras för ytterligare en ökning av inflödet av bostäder. Detta trots två avbrutna samarbeten under året. Sammantaget är bedömningen att bostadsförmedlingen förväntas förmedla minst 12 500 lägenheter (alla kategorier) under 2018.

Ekonomisk utveckling

De totala intäkterna inklusive finansnetto uppgår i budget 2018 till 113 200 tkr, vilket kan jämföras med prognosen i T2 där årsresultatet prognostiserades till 107 800 tkr. Köavgifterna för 2018 beräknas utifrån ett antagande om en köttillväxt med 45 000 personer netto. Vidare är intäkten beräknad utifrån att priset som fastställdes av kommunfullmäktige 2017, 200 kr inkl. moms per år, är oförändrat under 2018.

De totala kostnaderna budgeteras till 111 600 tkr för 2018, vilket är en ökning med 6 800 tkr jämfört med prognosen för 2017 (104 800 tkr). Personalkostnaderna beräknas öka 2018 till totalt 67 300 tkr jämfört med 61 100 tkr i prognosen för 2017. Ökningen beror framförallt på att uppkomna vakanser i flera delar av verksamheten under perioder 2017 har tillsatts. På IT-avdelningen sker en fortsatt kompetensförstärkning för att klara beredskapen inför byten av både outsourcingleverantör och verksamhetssystem. I övrigt tillkommer en viss resursförstärkning med anledning av ökade krav gällande säkerhetsfrågor (inklusive GDPR) samt intensifiering av arbetet med att få ett ökat antal lägenheter att förmedla samt med att utveckla analysarbetet utifrån statistik om bostadsmarknaden. Medelantal anställda beräknas för 2018 uppgå till 98 (96 i prognosen för 2017).

Bolaget fortsätter moderniseringen av IT-plattformen och då främst avseende utvecklingen av nytt verksamhetssystem, som går in i en utbildnings- och implementeringsfas våren 2018. Under senare delen av året planeras ett byte av outsourcingleverantör av stadens gemensamma it-service. Externa kostnader beräknas uppgå till 43 800 tkr, vilket är en marginell ökning mot prognosen för 2017 (43 200 tkr).

Bostadsförmedlingen flyttar till nya lokaler i Palmfelt center fr o m andra halvåret 2018.

Lokalerna kommer att totalrenoveras vilket innebär moderna och funktionella kontorslokaler i en sund och öppen kontorsmiljö. I renoveringen tas hänsyn till såväl tillgänglighetsfrågor för funktionshindrade som säkerhetsfrågor för en trygg arbetsmiljö. Flytten medför att möbler och utrustning till ett uppskattat värde av 2 500 tkr kommer att anskaffas under 2018.







Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats, med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser sker även fortsättningsvis inom områdena rehabilitering och friskvård. Under 2018 görs även satsningar på fortbildning för anställda.




1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Boende i Stockholms stad som har särskilda behov har möjlighet att ansöka om förtur till bostad, vilket handläggs av Bostadsförmedlingen. Bolaget förmedlar även försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först inom staden.


För systerbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem, Micasa och Familjebostäder hanterar Bostadsförmedlingen den gemensamma internkön. Micasa har gjort en översyn av hur fördelningen av seniorbostäder ska gå till och Bostadsförmedlingens uppgift är att förmedla dessa lägenheter utifrån de nya riktlinjerna fr o m januari 2018.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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 förstlägenheter via Bostadsförmedlingen (loF)	500 st	500	
 Fortsätta det reguljära utvecklingsarbetet för att öka antalet försöks- och träningslägenheter	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter från privata fastighetsägare via Bostadsförmedlingen	15		
 I samarbete med socialnämnden utreda förvaltningsrutiner och användning av stadens försöks- och träningslägenheter med syfte att underlätta för privata fastighetsägare att lämna lägenheter till staden. Uppdraget ska ske i samråd med stadsdelsnämnderna				Tillsammans med Socialförvaltningen vidareutveckla en modell för stadens kontakter och samverka med de privata fastighetsägarna, med en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				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 kunskapshöjande insatser kring problematiken				Bjuda in stadens bostadsbolag och Socialförvaltningen till samverkan om oriktiga hyresförhållanden i kunskapshöjande 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

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom				Utveckla budskap som har bäring på CSR i kommunikationen med bostadssökande/fastighetsägare m fl.
				Utveckla en code of conduct som ringar in etik i CSR-arbetet och även frågor som kommer med anledning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
aktiviteter i bolagens affärsplaner				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 Kulturhusutställningen "Stockholmsrummet" samt informera om Stockholm som bostadsort på bolagets webb.
				Lyfta fram ytterstaden i Kulturhusutställningen "Stockholmsrummet".
				Löpande publicera nyheter om nyproduktion på bolagets webb

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




Stockholmsregionens kommunikationssystem ger goda förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan varför regionen i stor utsträckning utgör en gemensam bostads- och arbetsmarknad. På denna marknad förmedlar Bostadsförmedlingen hyresbostäder från såväl kommunala som privata fastighetsägare i Stockholm liksom i omgivande kommuner, till nytta för både fastighetsägare och bostadssökande. Bostadsförmedlingens uppdrag är att underlätta för dem som söker bostad genom att samla en så stor del som möjligt av utbudet av lediga hyreslägenheter på en och samma marknadsplats, för att sedan förmedla dem i ett transparent och rättssäkert kösystem. Bostadsförmedlingen har vidare att underlätta för fastighetsägarna genom att leverera en bra service, men också genom att erbjuda en unik kunskap om bostadsmarknaden. På så sätt säkerställs ett stort inflöde av lägenheter. För att öka antalet lägenheter som lämnas till förmedling strävar Bostadsförmedlingen efter att utveckla kontaktnätet och samarbetet i hela regionen.

Alla som har fyllt 18 år kan stå i bostadsförmedlingens kö och samla kötid till en relativt låg årlig avgift. De krav som fastighetsägaren får ställa på den bostadssökande ska vara relevanta och ta sikte på exempelvis betalningsförmåga och boenderefereferenser. Fastighetsägare som lämnar lägenheter till förmedling via Bostadsförmedlingen är också skyldiga att låta den köande som objektivt uppfyller kraven och som har längst kötid teckna avtal. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är bostadsförmedlingens främsta verktyg för att på lika villkor underlätta på en svår bostadsmarknad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden	 Antal förmedlade studentlägenheter	2 500		
	 Antal förmedlade ungdomslägenheter	1 000		
				<p>Fortsätta med riktade utskick mot alla regionens blivande 18-åringar med information om Bostadsförmedlingen.</p> <p>Genom aktiv marknadsföring av möjligheten att lämna in lägenheter som sk ungdomslägenheter vidmakthålla en hög volym förmedlade ungdomslägenheter.</p>
 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 inlämnade lägenheter	12 750		
	 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 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 förmedlade lägenheter	12 500		
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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 äldres 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



2. Ett klimatsmart Stockholm

Bostadsförmedlingen har ett genomförandansvar för ett flertal delmål i Stockholms stads miljöprogram för 2016-2019 och medverkar på olika vis i arbetet för ökad energieffektivisering, resurseffektiva kretslopp och minskad miljöpåverkan genom minskade utsläpp av växthusgaser och annat avfall. Som exempel kan nämnas att Bostadsförmedlingen källsorterar avfall, arbetar för minskade utskrifter och ökad digitalisering samt använder rörelsestyrd belysning i kontoret. Bostadsförmedlingen äger inga fordon och använder inte kemikalier eller miljöfarliga ämnen i verksamheten.


2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				Fortsätta energieffektiviseringar och minskad energianvändning


2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	
				Miljövänliga transporter i verksamheten


2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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 utrangering säljer vi eller skänker för återbruk.

2.5 Stockholms miljö är giftfri


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram				Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
2016-2019				Kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen får inte förekomma i verksamheten.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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




3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka till att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls som stöd till ett livskraftigt näringsliv				Vara en dialogpartner och bidra med kunskap exempelvis gällande statistik om de bostadssökandes preferenser







3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bostadsförmedlingen bidrar till stadens målsättningar att ordna arbete för fler, genom att erbjuda praktik och anställning av ungdomar samt ta in studenter för ferie- och extrajobb.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	1 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från	 Antal tillhandahållna platser för kommunala	1		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
arbetsmarknaden	visstidsanställningar			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	
	 Antal sommarvikarierande ungdomar/studenter	15		





3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	18 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Awikelse investeringsbudget, %	2,5 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	2		


4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats, med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser sker även fortsättningsvis inom rehabilitering och friskvård, vilket förväntas leda till att sjukfrånvaron minskar under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	7 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3 %	tas fram av nämnden	


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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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

Boende i Stockholms stad som har särskilda behov har möjlighet att ansöka om förtur till bostad, vilket handläggs av Bostadsförmedlingen. Bolaget förmedlar även försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först inom staden.

Bostadsförmedlingen arbetar för att under kommande år stärka samarbetet med socialnämnden gällande våld i nära relationer i samband med ansökan om förtur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolagets ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar