



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

Sid. 1 (25)
2019-06-05

Utfallsrapport Tertianal 1 2019

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.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svensk-kunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	4
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	11
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	11
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	11
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	11
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	15
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	16
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	16
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	21
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	21
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	23

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt 2019-T1

Sammanfattande kommentar

Stockholmshems samlade prognos för året ser god ut vad avser ekonomi, byggnation och förvaltning.

Bolaget driver ett aktivt och ambitiöst arbete inom miljö och energieffektivisering. Bland annat har bolaget för avsikt att vara klimatneutrala till år 2030.

Många större administrativa projekt har pågått och fortsätter i bolaget vilket medför ett stort tryck på resurser inom organisationen.



Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 131 (99) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 861 (807) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 435 (430) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 111 (122) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 63 (55) mnkr. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 34 (36) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 113 (101) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 182 (170) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -38 (-45) mnkr vilket är lägre med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,1 procent per 180430 till 0,9 procent per 190430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 614 (543) mnkr, fördelat på nyproduktion 384 (275) mnkr, ombyggnader 136 (231) mnkr, förvärv av fastighet 85 (34) samt inventarier 9 (3) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2019 uppgick per april månad till 367 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 347 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Prognosjusteringen är en följd av lägre räntekostnader.

För 2019 genomfördes en hyreshöjning om 2,3 procent eller 1,8 procent beroende på befintlig hyresnivå. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna är något högre än vad som budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

Utfallet för räntekostnaderna är lägre än vad som budgeterats. På årsbasis bedöms räntorna

understiga vad som budgeterats med cirka 20 mnkr.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än vad som tidigare budgeterats. Den ursprungliga budgeten uppgick till 2 546 mnkr fördelat på nyproduktion 1 711 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 526 mnkr, ersättningsinvesteringar 300 mnkr samt övrigt 9 mnkr. Prognosen uppgår nu till 2 220 fördelat på nyproduktion 1 332 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 435, ersättningsinvesteringar 251 mnkr, övrigt 15 och förvärv 187 mnkr. Vad avser nyproduktion har förskjutning skett som en följd av överklaganden i planrelaterade ärenden. Den lägre prognosen vad avser om- och tillbyggnader är en följd av en förskjutning i tid som en följd av erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt.

Förvärv fastigheter





Under tertialet har en fastighet i Högdalen förvärvats för 85 mnkr.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

Stockholmshem arbetar med att förse ungdomar och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden med praktikplatser och feriearbete. Bolaget arbetar löpande med att underlätta mottagande av praktikanter och sommarjobbare samt upplyser om vikten av detta internt.

Gällande kommunala visstidsanställningar har bolaget under årets första tertiäl tillhandahållit 2 platser. Årsmålet är att tillhandahålla 4 platser och bolagets helårsprognos är 7.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till ett ökat antal aktivitetsinsatser, bland annat, Stockholmsjobb, som sänker trösklar till jobb och underlättar inträde på arbetsmarknaden	 ● Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2	4	
	 ● Antal tillhandahållna platser för feriejobb		115 st	
	 ♀ ● Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi		0 st	
	Analys Bolaget avvaktar sommarperioden för att se hur många platser som kan erbjudas utöver de som tillhandahålls för staden.			








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











Stockholmshem delar ut en årlig hyresgästenkät i samtliga områden för att kunna analysera och rikta insatser till rätt plats. En viktig parameter i denna undersökning är trygghet som, likt serviceindex, följs upp med efterföljande åtgärdsplan.





Bolaget arbetar under 2019 med platsutveckling för ökad trygghet och social hållbarhet. Skärholmstrappan, en ikonisk plats i Skärholmen, kommer utvecklas med fysiska åtgärder i form av t.ex. konst och genomförs i dialog med boende och stadsdel.

Vidare sker ett löpande arbete med miljövårdar för bättre skötsel av allmänna utrymmen och miljörum samt följer upp städ och skötselavtal inom ramen för upphandlingsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden				 Bedriv områdes- och platsspecifika projekt med boendedialog. 3-5 platsspecifika utemiljöprojekt med socialhållbarhetsprägel kommer genomföras tillsammans med boende med bidrag från Boverket.
				Analys Med stöd från Boverket genomförs stadsodlingsprojekt i Rinkeby samt upprustning och utsmyckning av Skärholmstrappan.
 Erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Försök till omförhandling av avtal kommer genomföras under året.
				Analys Samarbetsavtal för olika upprustningsnivåer finns. Omförhandling av avtal avser förhandlingar inom ramen för Stockholmshyra och även att påbörja ny förhandling av tillval generellt. Bolaget ska samtidigt utreda koncept för renovering med möjlig påverkan för hyresgäst.
				 Förtydliga de olika nivåerna samt koppla dessa mot övriga frågor rörande inre underhåll och fint-hemma koncept.
				Analys Underhållsnivåer på övergripande strategisk nivå förtydligas i portföljutvecklingsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Arbete att förtydliga inre underhåll i lgh har inte påbörjats
 Tillsammans med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna samt socialnämnden utveckla samverkan för att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning på bostadsmarknaden och på vilket sätt sådan kan undvikas, samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de människor som berörs				 Fortsatt utredning av oriktiga hyresförhållanden enligt fastställd rutin. Utbildning i hyresjuridik för SDN enligt pilotmodellen som användes i Skärholmen. Målgrupp är de SDN som ingår i samarbete vräkningsförebyggande. Förnyad kontakt för främjande av samarbete tas med Bostadsförmedlingen.
				Analys Utredning av oriktiga hyresförhållanden pågår. Utbildning i hyresjuridik har erbjudits till Stadsdelsnämnder. Kontakt med Bostadsförmedlingen sker via Bostadsuthyrningen.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				 Säkerställ vid nya förhandlingar att hyrorna är adekvata och rimliga samt speglar bruksvärdet.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	51	50	
	Analys Totalt har 442 bostäder hyrts ut via den vanliga bostadskön och den interna byteskön. 214 bostäder har hyrts ut genom den vanliga bostadskön och 228 bostäder har hyrts ut genom den interna byteskön. Den interna byteskön hanterar omflyttningar inom allmännyttan. (Stockholmshem, Familjebostäder, Svenska Bostäder och Micasa)			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Se över den digitala bytesväggen och utred möjligt samarbete och arbetssätt tillsammans med övriga bolag.</p>
				<p>Analys Pågående arbete under hela året. Under tertial 2 påbörjas planering av marknadsinsatser för genomförande under tertial 3.</p>
<p> Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.</p>	<p>  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)</p>	100 %		
	<p>Analys Bolaget arbetar löpande med sina risker.</p>			
				<p> Uppdatering av krisplan inklusive roller, lednings- och kommunikationsplan - Planerad inom projekt för ny Insida. Årligen genomföra krisövning .</p>
				<p>Analys Plan finns för uppdatering men beror på lansering av ny intern webb.</p>
<p> Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser</p>				<p> Genomför fördjupande riskworkshop för att lokalisera lyfta verksamhetens risker och sårbarheter till hantering.</p>
				<p>Analys Insamling av förslag från samtliga av bolagets avdelningar har genomförts. Dessa förslag kommer sedan kunna lyftas i internrevision, risk- och sårbarhetsanalys och för verksamhetsutveckling.</p>
	<p>   Produktindex</p>	78		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Rent och snyggt		77	
	 Serviceindex		83,5	
	 Trygghetsindex		81	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldbejakande extremism.
				Analys Bolaget har lagt upp information och länk till stadsgemensam utbildning på intranätet.




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












Stockholmshem bygger de verksamheter som fastställs i detaljplan för nyproduktion.






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

Stockholmshem arbetar med att stärka och bredda den interna kunskapen kring bemötande, kränkande särbehandling och diskrimineringsfrågor. Ett värdegrundsarbete för hela bolaget är inplanerat till hösten 2019. Vidare är bemötanderiktlinjer under framtagande. Under tertialet har en whistle-blowing funktion implementerats för att säkerställa hantering av oegentligheter i de fall linjeorganisationen inte är möjlig att tillgå.

Bolaget deltar i stadens vräkningsförebyggande nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar. Arbetet med att samverka kring vräkningsförebyggande med stadsdelsnämnder i sociala frågor pågår med bland annat lämpliga mötesstrukturer för ett bättre samarbete.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Antal avhysningar pga störningar	1 st	15 st	
				 Delta och bidra i stadens nätverk för kunskaps-och informationsöverföring samt nätverk för att minimera antalet avhysningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Deltagande pågår.
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter, samt till stadens arbete med förturslägenheter	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	45	186 st	 Ställa oss positiva till förfrågningar och presenterad kvot från Bostadsförmedlingen.
				Analys Genom samverkan med Bostadsförmedlingen verkar bolaget för att tillhandahålla FoT lägenheter
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och förutsägbara förutsättningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.				 Säkerställ att avtal och gränsdragningslistor är uppdaterade och används.
				Analys Gränsdragningslista används alltid vid nytecknande av hyresavtal
 I samarbete med Bostadsförmedlingen öka antalet Bostad Först-lägenheter				 Ställa oss positiva till förfrågningar och presenterad kvot från Bostadsförmedlingen.
				Analys Genom samverkan med Bostadsförmedlingen verkar bolaget för att tillhandahålla FoT lägenheter
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder				 Fortsatt arbete för att skapa en fungerande mötesstruktur med berörda SDN handläggare i sociala frågor för att främja samarbetet.
				Analys Arbetet pågår.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.				 Bemötanderiktlinjer tas fram och förmedlas både internt och externt. Genomför utbildning av personal.
				Analys Film framtagen för publicering på webben. Under T2 tas bemötanderiktlinjer fram och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>därefter kompletteras avtal med kundnära entreprenörer, samt en plan tas fram för utbildning av egen personal i samarbete med HR & B&L.</p> <p>▶ Gå igenom bolagets styrande dokument som berör ämnet och uppdatera samt informera vid behov.</p> <p>Analys HR arbetar med att stärka och bredda den interna kunskapen kring bemötande, kränkande särbehandling och diskrimineringsfrågor. Ett värdegrundsarbete för hela bolaget är inplanerat till hösten.</p>
 Säkerställa tillgången på mellanboenden för våldsutsatta				<p>▶ Ställa oss positiva till samtliga förfrågningar om bostad vid förtursförfrågan från Bostadsförmedlingen. Dialog förs löpande kring detta med bostadsförmedlingen.</p>
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				<p>▶ Utvärdering tillsammans med risk och konsekvensbedömning, som gjordes under 2018 presenteras för bolagsledningen. Därefter utvecklas formerna för fortsatt arbete tillsammans med Bostadsförmedlingen och systerbolagen.</p> <p>Analys Utvärdering pågår tillsammans med systerbolagen och kommer att presenteras innan sommaren.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	100	
	<p>Analys 43 st - Fjärdingsmannen + 28 st - Filmen 2 planeras och öronmärks i nyproduktion. Vidare erhålls 28 lägenheter i Årsta, på tillfälligt bygglov från maj 2019.</p>			
				 <p>▶ Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med bostadsbolagen och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal mellanboenden för personer som utsätts för våld i nära relationer
				Analys Vi ställer oss positiva till och hanterar förtursförfrågan från Bostadsförmedlingen.

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


Bolaget utvärderar och gör en risk- och konsekvensbedömning av kompiskontrakt för äldre. Arbetet drivs i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen och ett resultat kommer presenteras för bolagsledning innan sommaren. Därefter utvecklas formerna för fortsatt arbete.

Bolaget har projekteringsanvisningar för tillgänglighet i ny- och ombyggnation. Dessa har uppdaterats för 2019 och synpunkter från expertis inom området har implementerats.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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








Stockholms hem arbetar aktivt för att öka antalet aktörer som lämnar anbud. Detta för att främja konkurrensen i byggprojekt.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska utreda hur bostadsbolagen kan utveckla och samordna arbetet och utreda en lotsfunktion i syfte att möta det lokala näringslivets behov av lokaler.
				Analys Vänteläge
















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






Under tertiäl 1 förvärvades ett projekt med 84 lgh varav 28 kommer utföras åt SHIS. Bolaget arbetar vidare enligt plan med att ta fram bostäder med hög kvalitet och bästa möjliga klimat- och energiprestanda. Prognosen för helåret är att påbörja 640 bostäder samt ca 160 i moduler för nyanlända.

Stockholmshem arbetar löpande som fastighetsförvaltande och byggande bolag inom ramen för SHIS uppdrag. Bolaget förvaltar, bygger nytt och undersöker möjligheter att tillföra bostäder i ordinarie bestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning vid nyproduktion och renoveringar				 Fortsatt arbete med att öka antal kontrastmarkeringar i trapphus med grund i tidigare års goda erfarenheter samt platsspecifika lösningar utifrån identifierade behov och möjligheter.
				Analys Genomförs primärt med feriearbetare enligt metod som framgångsrikt nyttjats tidigare år. Planering inför sommarens aktiviteter löper enligt plan.
				 Säkerställ samt fortsätt arbeta efter den utökade kravnivån som fastställdes i projekteringsanvisningarna under 2018.
				Analys Tillgänglighetsbilagan till projekteringsanvisningarna för 2019 är uppdaterade och synpunkter från Funka är implementerade.
 Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt				 Förbered det interna arbetet för att skapa möjligheter att omhänderta eventuella kommande förfrågan och erbjudanden.
				Analys Intern arbetsgrupp är utpekad. Hantering pågår och bolaget inväntar vidare instruktioner från ägare.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 Fortsätta att ta fram bostäder i ordinarie bestånd samt modulprojekt enligt plan även under 2019.
				Analys Processen pågår. För tillfälliga bostäder har bygglov för 1 projekt sökts under T1. Möte inplanerade för att identifiera kommande projekt








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 Analysera och stötta med kompetens, utredning och förslag på åtgärd med grund i inventering.
				Analys Ingår i arbetet med analys av kommande ombyggnadsprojekt
				 Inventera befintliga byggnader utifrån möjlighet och behov.
				Analys Inventering genomförs löpande i samband med ombyggnation, lokalanpassningar och fastighetsutveckling
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	0	100	
	Analys Not: Bolaget planerar att byggstarta ca 80 lgh under 2019-2020, under förutsättning att SBK och Explo godkänner planerat projekt. Utöver detta ser bolaget över möjligheten att tilldela ytterligare 20 lgh i övrigt bestånd.			
				 Fortsatt arbete med ackvirera och bygga nya bostäder samt i passande projekt, bygga om lokaler till bostäder.
				Analys Vid månatliga projektidé möten diskuteras möjliga idéer. Samarbete med SB samt FB i ackvisionsarbete pågår. Ett projekt för att utveckla ackvisionsarbetet inom bolaget har påbörjats och slutrapporteras under T2.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild överenskommelse				 Erbjud SHIS korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter utöver det som erbjuds i modulprojekt.
				Analys SHIS erbjuds korttidsavtal i ombyggnadsfastigheter
				 Fortsätta projektet Stockholmshus samt modulprojekt enligt plan även under 2019 och bidra till utökad samarbete


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				mellan bolagen och stadens förvaltningar.
				Analys Projektet Stockholmshusen samt modulprojekt fortlöper under 2019.
 Uppnä en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter		600	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	3 278	3 000	
	  Antal påbörjade bostäder	0 st	800 st	
	Analys Not: I prognos 640 + 160, varav 160 i modulprojekt.			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	0	800	
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.				 Fortsätta projektet Stockholmshus samt modulprojekt enligt plan även under 2019 och bidra till utökat samarbete mellan bolagen och stadens förvaltningar.
				Analys Projektet Stockholmshusen samt modulprojekt fortlöper under 2019.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshusen" som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	0	200	
	Analys Antalet minskat något under detaljplanarbetet.			
				 Fortsätta projektet Stockholmshus samt modulprojekt enligt plan även under 2019 och bidra till utökat samarbete mellan bolagen och stadens förvaltningar.
				Analys Projektet Stockholmshusen samt modulprojekt fortlöper under 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för fler studentbostäder, både permanenta och tillfälliga	  Antal påbörjade studentlägenheter	115	115	
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		78	
	Analys Not: Produktindex			

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

Stockholmshem har under tertiäl 1 beslutat att införa nya riktlinjer för mobilitet som innefattar resande av anställda samt mobilitetslösningar i fastighetsbeståndet och i produktion. Arbete pågår med uppdatering av projekteringsanvisningar för ny- och ombyggnation i linje med de nya riktlinjerna.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elfordon i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	  Antal nya laddplatser för elfordon	0	25	
				 Ta fram riktlinjer för mobilitet för bolaget inklusive laddinfrastruktur vid ny- och ombyggnation. Se över arbetssätt och avtal för laddplatser i befintligt bestånd
				Analys Förslag till riktlinjer framtagna och inväntar beslut.
				 Uppdatera Projekteringsanvisningarna utifrån vad som framkommer i utvecklingen av riktlinjer.
				Analys Projekteringsanvisningarna är uppdaterade med förberedelse för laddplatser
 Skapa förutsättningar för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				 Ta fram riktlinjer för mobilitet för bolaget. Se över arbetssätt och avtal för olika typer av poollösningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Förslag till riktlinjer framtagna och inväntar beslut.
				🟢 Uppdatera Projekteringsanvisningarna utifrån vad som framkommer i utvecklingen av riktlinjer.
				Analys Arbetet pågår med stöd från Hållbarhetsenheten att anpassa projekteringsanvisningarna
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		86 %	

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

Stockholmshems projekt för ett nytt huvudkontor i Skärholmen fortgår enligt plan. Inom ramen för detta förs dialog med Kulturhuset/Stadsteatern om deras verksamhets inriktning i området.

Bolaget har vidare ingått i Sommarlovsaktiviteterna för 2019, ett arbete för stöd/sponsring av idrotts- och kulturverksamheter för ungdomar i Stockholm under sommaren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				🟢 Fortsätt arbetet med nytt HK.
				Analys Projektet löper enligt plan med detaljplan som förväntas att antas under hösten 2019 och en byggstart under våren 2020.
				🟢 Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.
				Analys Dialogen pågår men inga beslut fattade.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö









Stockholmshem har utvecklat en färdplan för klimatneutralitet år 2030. Målsättningen består av tre delar: byggande, förvaltning och transport.



För att nå dit arbetar bolaget med exempelvis energioptimering, klimatberäkningar,



erfarenhetsåterföring från särskilda projekt, hållbar energiproduktion så som solceller och värmeåtervinning.










Plan för fortsatt arbete med klimatanpassning har påbörjats under tertialet. Detta inkluderar skyfall, värmeböljor, översvämningar och markstabilitet.



Bolaget har även ett särskilt projekt för innovation och hållbarhet kallat Gröna Solberga, där bolaget tillsammans med IVL, Svenska miljöinstitutet tillhandahåller allmänna utrymmen i fastigheter för småföretagande och innovationsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		60 %	
	 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 495 st	12 000 st	
				 Fortsatt utbyggnad av nya hämtställen av matavfall i separat fraktion, fokus är i första hand på de platser som inte har maskinell hämtning.
				Analys Arbetet som påbörjades 2018 fortsätter under 2019 i god takt.
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder				 Identifiera åtgärder baserat på framtagna sårbarhetsanalys över skyfall, övertemperatur och markstabilitet. Initiera vidare analyser vid behov samt identifiera åtgärder och ansvar för genomförande.
				Analys Plan för hur bolaget ska jobba med klimatanpassning under framtagande, inkluderar behov av strategiska såväl som operativa beslut och arbete. Baseras på den sårbarhetsutredning som slutredovisades i februari.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsanslag samt externa medel såsom Klimatklivet.				 Bevaka möjligheterna till utökad finansiering vid särskilda satsningar för klimatinvestering, dels via staden men även via externa medel (ex.Klimatklivet), samt ansök där det finns passande projekt.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bevakar löpande möjligheterna att söka externa medel för utvecklingsprojekt. Del av aktivitet att sammanställa instanser varifrån extern finansiering kan sökas.
				▶ Inventera kommande byggprojekt för att identifiera möjliga satsningar.
				Analys Pågår och ingår som en del i arbetet med att hitta nya projekt samt öka attraktiviteten i befintliga (inte startade) projekt.
 Intensifiera sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder				▶ Säkerställ fortsatt arbete med att utveckla Energiplaner för våra områden. Säkra genomförande av planerade åtgärder.
				Analys E&M ansvarar för framtagandet av Energiplaner. Hållbarhetschef stöttar i strategiska frågor och sammankallar Energirådet. Energiplanerna utvecklas per FO i enlighet med tidigare definierad tidsplan.
				▶ Undersök map energieffektivisering i ombyggnadsprojekt och erfarenhetsåterför resultat från Backåkra, plusenergihus. Fortsatt arbete med implementering av styr- och övervakningssystem (Scada)
				Analys Erfarenhetsåterföring från Backåkra genomför efter färdigställandet sommaren 2019. Projektet Scada löper under 2019 och 2020 enligt plan.
 Strategiskt arbeta med att öka andelen plusenergi-, och passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				▶ Basera strategiskt arbete med fortsatta plusenergihus på erfarenheter från kvarteret Backåkra. Synergi med arbetet med att utföra livscykelberäkningar vid nyproduktion för att se till möjligheterna för negativ nettoanvändning.
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Projektet Backåkra kommer att färdigställas sommaren 2019. Därefter startar utvärdering som kommer att ligga till grund för beslut om energieffektiviseringar/minskad miljöbelastning för kommande projekt</p>
<p> Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller gröna tak</p>				<p>✓ Under 2019 införs krav på solceller i projekteringsanvisningarna för nyproduktion och berörd ombyggnation. Se över GYF som verktyg vid ombyggnation och underhåll, samt möjlig intern kravnivå.</p>
				<p>Analys Krav på solceller är införda i projekteringsanvisningarna 2019. GYF ingår i arbetet med att ta fram detaljplan vid nyproduktion.</p>
				<p>▶ Vid renovering i befintligt bestånd ska möjlighet till gröna tak undersökas och solceller utvärderas särskilt samband med underhållsbeslut.</p>
				<p>Analys Möjlighet till gröna tak och solcellsinstallationer undersöks och värderas i samband med beslut om planerat underhåll enligt inarbetad metodik.</p>
<p> Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat</p>				<p>✓ Fortsätt arbetet med Stockholm Exergi rörande projekt med fjärrvärme och införliva arbetssätt i Projekteringsanvisningarna.</p>
				<p>Analys Infört som krav i projekteringsanvisningarna EI för 2019.</p>
				<p>▶ Säkerställ energiförsörjning i enlighet med beslutad Energistrategi. Vidareutveckla samarbetet med Stockholm Exergi kring effektstyrning.</p>
				<p>Analys Huvudansvar för kontakten med Exergi ligger hos Teknik. Hållbarhetschef deltar i samtal med Exergi kring</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				miljöpåverkan från fjärrvärmens via effekt och värmestyrning samt utfasning av fossila energikällor.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		1,08 %	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		99,5 %	
	 Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent			
	 Köpt energi (GWh)		300 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)		144 kWh/m ²	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		500 MWh	
				 Stockholmshem AB ska implementera pilotmodell för livscykelanalys vid nyproduktion
				Analys En pilotstudie är genomförd och en planering för övriga projekt är upprättad
















3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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

Stockholmshem är mitt i en övergång till rullande budgetprognos. Bolaget arbetar även aktivt med nyckeltalsuppföljning samt ser över administrativa kostnader samt effektivitetsparametrar. Vidare undersöks bolagets kostnader hänförliga till konsultuppdrag för att dessa ska kunna ersättas med egen personal eller annan passande hantering.

Bolaget arbetar löpande med att överväga fastighetsbeståndets struktur och innehav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				 Genomgång av fastighetsbeståndet för att utveckla en portföljutvecklingsplan.
				Analys Fastighetsbeståndets struktur och innehav övervägs löpande.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.				 Upprätta en portföljutvecklingsplan i samverkan inom bolaget. Underhållsplan uppdateras utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar.
				Analys Utkast till portföljutvecklingsplan finns, preliminärt datum för beslut i bolagets ledningsgrupp är satt till 7 maj. Under våren har planen defacto redan använts i UH-beslut.
 Ha god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året och vidta				 Förstärkt uppföljning av nyproduktions- ombyggnadsprojekt, med ytterligare resurser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
åtgärder för att hålla givna budget. Verksamhetsområden där god prognossäkerhet har varit svår att uppnå ska identifieras och prioriteras.				Analys Ny resurs anställd april månad var huvudfokus är stöd och uppföljning av nyproduktionsverksamheten.
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv				 Lägg upp en önskad plan för hantering av lokaler med eftersatt underhåll.
				Analys Ej påbörjat
				 Välj utifrån centrumstudien ut passande antal områden att utveckla.
				Analys Ej påbörjat
 Uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer				 Kontinuerlig uppföljning av uppsatta måttal (nyckeltal) tillsammans med verksamheten.
				Analys Nyckeltal för verksamhetens olika enheter framtagna och kommunicerade. Implementering av IT-system pågår.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader		9,1 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-12,8 %	2 546 mnkr	
	Analys På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än vad som tidigare budgeteras. Den lägre prognosen beror på förskjutning i tid av nyproduktionsprojekt pga planrelaterade ärenden samt ombyggnadsprojekt som påverkas av erbjudande till hyresgäster om ombildande till bostadsrätt.			
	  Direktavkastning	2,3	2,3 %	
	  Driftkostnad/kvm	622	622	
	  Driftnetto/kvm	625	626	
	Analys Bolaget arbetar aktivt under året för att minska kostnader överlag och förväntar oss att målet uppnås.			








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	131	347	














3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Stockholmshem driver flera stora digitaliseringsprojekt, bland annat implementering av ett nytt fastighetssystem, ny webb och intranät samt utveckling av dokumenthantering. För att driva dessa och andra projekt har bolaget en särskild enhet för verksamhetsutveckling.

Bolaget arbetar fram en långsiktig plan för rekrytering, kompetensutveckling och -försörjning, digitalisering m.m. för att utveckla verksamheten i stort kommande 3 år.

Bolaget har utsett rollen för dataskyddsombud. Vidare finns strukturerade mötesformer med säkerhetschef, IT-chef och dataskyddsombud för uppföljning av GDPR och löpande hantering av dataskyddsfrågor. Bolaget har en etablerad dokumenthanteringsplan med regler för gallring och övrig hantering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling				 Inventering av egna lokalanvändningar genomförs under året i samarbete med kontorsansvarig och ansvarig för distriktskontor.
				Analys Ej påbörjat.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	   Aktivt Medskapandeindex		82	
				 En långsiktig plan med aktiviteter för kommande 3-årsperiod, kommer framarbetas under Q1.
				Analys Utveckling av följande delar pågår: <ul style="list-style-type: none"> • Strategisk och strukturerad kompetensutveckling för chefer och medarbetare • Kompetensförsörjning inför flytt av HK • Nya arbetssätt och digitalisering • Stärka arbetsgivarvarumärket • Utvecklad introduktion (pre- och onboarding) • Utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				 Delta aktivt i samarbete mellan bolag och stadshus för att genomföra en gemensam hantering av förvaltnings- och utvecklingsinsatser
				Analys Samarbete pågår för en gemensam upphandling av ny KO (KommunikationsOperatör) under 2019. Stadshuset informeras löpande under projektiden.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.				 Delta i stadens projekt VINST.
				Analys Deltar passivt och medverkar vid informationsmöten. Under T1-T2 förväntas stadens spend testas.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				 Samordna bolagets arbete rörande effektiva och innovativa arbetssätt, kompetensförstärkning görs inom innovation och verksamhetsutveckling.
				Analys Enhet för verksamhetsutveckling skapad och ny utveckling sker i enlighet med nytt arbetssätt (utvecklingsuppdrag resp utvecklingsprojekt). Förslag på handlingsplan för digital utveckling under framtagande.
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	100 %	
	  Index Bra arbetsgivare		88	
	   Sjukfrånvaro	5,3 %	4 %	
	Analys Bolaget arbetar aktivt med att sänka siffrorna. Sjukfrånvaron under T1 är ofta högre än påföljande perioder.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,4 %	2 %	
	<p>Analys</p> <p>Bolaget har idag en högre andel småbarnsföräldrar, vilket i sin tur ser ut att ha påverkan på en ökning av antalet sjukdagar kopplade till t ex förkylning. En fördjupad granskning kommer dock genomföras under året.</p>			
				 <p>Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med berörda dotterbolag utveckla arbetssätt för att få in ökat antal anbud från utländska aktörer, för att effektivisera byggprocesserna</p>
				<p>Analys</p> <p>Fortsätt projektarbetet med att få in fler intresserade aktörer på svenska marknaden genom att även underlätta underlagshandlingen för utländska företag vid anbudsförandet.</p>