



**Styrelseärende  
Styrelsen 2019-06-13  
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## **Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2019**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2019 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2019 godkänns.

Vällingby den 29 maj 2019

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

#### Bokslut tertial 2

Det operativa resultatet för första tertialet uppgår till knappt 70 mnkr, jämfört med budget på drygt 53 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse om 16 mnkr kopplat till avskrivningar och finansiella poster.

#### Prognos 2

För helåret 2019 indikeras ett operativt resultat på 267 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än budget. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 2 227 mnkr, vilket är drygt 20 mnkr mer än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1 och 2.

### **Bilagor**

1. ILS-Rapport
  2. Resultat och investeringsrapport
-



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

Sid. 1 (27)

2019-05-16

# Utfallsrapport Tertiäl 1 2019

## Svenska Bostäder

---

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

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling .....	3
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper 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.....	9
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....	9
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	12
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>12</b>
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	12
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	14
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	19
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	20
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	20
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....</b>	<b>23</b>
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	23
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....	25

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt SB TI 2019*

## Sammanfattande kommentar

Under första perioden av 2019 har de flesta aktiviteter som satts upp i verksamhetsplanen påbörjats. Måluppfyllelsen för året förväntas därmed bli hög.

2019 års Nöjd-kundundersökning gick av stapeln 6 maj då hela Svenska Bostäder samlades för att dela ut enkäter till våra bostads- och lokalhyresgäster. Resultatet av årets enkät kommer i slutet av augusti. Förvaltningen bedömer att de uppsatta årsmålen kommer uppfyllas genom att vi fortsätter jobba löpande och strukturerat med kärnområden såsom service och trygghet.

Genomförda enkätundersökningar i nyproduktion och ombyggnation visar ett mycket bra utfall.

Värmeanvändningen fortsätter att ligga på historiskt låga nivåer, Ett resultat av ett långsiktigt och medvetet arbete inom hela bolaget. Där de senaste årens satsningar på bland annat totalombyggnader, fönsterbyten, ventilationsåtgärder och installationer av luftvärmepumpar, samt tillkommande nyproduktion drar ned snittförbrukningen.

Antal påbörjade bostadslägenheter i nyproduktion förväntas bli 467 jämfört med budget 773. Bolaget når inte årets nybyggnads mål till följd av utdragna detaljplaneprocesser. Antalet färdigställda lägenheter beräknas ligga väl i nivå med budget.

Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader prognostiseras bli 495 jämfört med årsmålet på 336 lägenheter. Samtidigt justeras prognosen för antal färdigställda lägenheter i helombyggnader ned från 426 till 385 på grund av att produktionen på Oslogatan 22 har åkt i tid något och inflyttning skjuts till januari 2020.



## Analys av ekonomisk utveckling

Operativt resultat första tertialet 2019 uppgår till 70 mnkr, jämfört med en budget på 54 mnkr. Driftnettot ligger 1 mnkr över budget medan fastighetsavskrivningar och finansiella poster ligger under budget.










Prognosen för helåret justeras ned från 273 mnkr till 267 mnkr. I prognosen räknas intäkterna upp framförallt kopplat till lokaler och hänsyn tas till ökade driftkostnaderna bl a beroende på kostnad för snöröjning samt ett nytt, bättre, avtal med Anticimex som kostar mer men på sikt kommer minska problemen med och kostnaderna för skadedjurssanering. Reparationer förväntas landa något över budgeterad nivå. De finansiella kostnaderna justeras ned eftersom både räntenivån och upplåningen är lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen är enligt budget 2 205 mnkr där nyproduktionen uppgår till 1 188 mnkr, strategiska ombyggnationer uppgår till 743 mnkr och ersättningsinvesteringar till 274 mnkr. Investeringsprognosen för strategiska ombyggnationer höjs upp med 20 mnkr framförallt kopplat till pågående projekt Daedalus 5, i Stadsholmen. Samtidig finns risk att nyproduktionsprojekt skjuts framåt i tiden och att den prognosen kan behöva justeras ned i nästa rapportering.

## 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

För att bidra till att alla Stockholmare ska ges förutsättningar att försörja sig själva erbjuder Svenska Bostäder olika typer av praktik. Det kan vara praktik för elever från yrkesutbildningar, men också till nyanlända som behöver kombinera gymnasieutbildning med praktik för att snabbt förbättra språkkunskaper och få kontakt med arbetslivet. Vi erbjuder också arbetsuppgifter för Stockholmsjobb för att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att skaffa erfarenhet som kan leda till ett arbete och egen försörjning. Planeringen för att ta emot ungdomar för feriejobb pågår, och Svenska Bostäder beräknar att ta emot 75 ungdomar 2019.

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				 Erbjud praktiktjänster och visstidsanställningar (servicevärdar).
				<b>Analys</b> Under perioden har bolaget tillhandahållit 6 praktikplatser.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	75 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	9	4	
	   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	








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

Svenska Bostäder deltar aktivt i lokala fastighetsägareföreningar (BID:s) i Järva, Hässelby-Vällingby, Rågsved och Skärholmen. I föreningarna samverkar fastighetsägare, stadsdelsförvaltningar och polis med det gemensamma målet att öka den upplevda tryggheten i områdena och arbeta förebyggande med säkerhetsfrågor och brottsprevention. Föreningarna arbetar bland annat med metoder som platsfokus (gemensamma insatser på en specifik plats), trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och trygghetscertifieringar av fastigheter. Utöver det medverkar bolaget i lokala brottsförebyggande råd (BRÅ), och samverkar med stadens olika aktörer till exempel när det gäller arbetet mot oriktiga hyresförhållanden.













Svenska Bostäder har ett inarbetat och framgångsrikt förebyggande arbetssätt med veckovisa ronderingar i våra fastigheter. Detta gör att vi tidigt upptäcker till exempel trasig belysning och skadegörelse och snabbt kan vidta åtgärder. Vi är synliga i våra bostadsområden vilket också bidrar till upplevelsen av trygghet. Kring de centrumanläggningar som bolaget äger finns ett samarbete med näringsidkare och hyresgäster. Även här genomförs regelbunden rondering för

att säkerställa skötselkvalitén. I samband med större upprustningar, ombyggnationer och nyproduktion beaktas trygghetsaspekten i projektering och genomförande.










Inom ramen för vårt CSR-arbete samarbetar vi med olika aktörer från det civila samhället för att stötta initiativ som syftar till att öka tryggheten.




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				 Delta aktivt i fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved.
				<b>Analys</b> Pågår kontinuerligt under året.
				 Fortsätta utvecklingen av Husbycentrum i nära dialog med boende, näringsidkare, staden, stadsdelen, polis och andra fastighetsägare.
				<b>Analys</b> Uthyrning av etapp 3 och 4 pågår. Produktion i etapp 4 och planering av hantering etapp 5 pågår.
				 Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet i minst fyra områden.
				<b>Analys</b> Hittills, under 2019, har vi genomfört trygghetsdialoger i två områden.
				 Genomföra fokusgrupper i minst ett område för att fördjupa dialogen med hyresgästerna.
				<b>Analys</b> Aktiviteten påbörjas under hösten med underlag från årets kundenkätresultat.
 Erbjuder hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget. Därutöver erbjuder bolaget, efter diskussion i samrådsgruppen, kollektiva och individuella val av standardhöjning.
				<b>Analys</b> Pågår kontinuerligt under året. Under T1 har följande samråd påbörjats: I Järva har samråd påbörjats inför upprustning av Nystad 1 och Oslo 6 och i Innerstan har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				<p>▶ samråd påbörjats inför upprustning av kv.Harpan.</p>	
<p>🏠 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</p>				<p>▶ Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvaliteten i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p>	
				<p><b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året genom samverkansgrupper med olika aktörer.</p>	
<p>🏠 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad</p>				<p>▶ Förhandlingar med Hyresgästföreningen och att utveckla och implementera ett systematiskt hyressättningsystem, Stockholms hyra.</p>	
				<p><b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.</p>	
<p>🏠 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament</p>	<p>🏠 ● Andel omflyttning inom allmännyttan, %</p>	17	10		
	<p><b>Analys</b> Under första tertialet har bolagen enats om en gemensam definition på omflyttning avseende omflyttningen i den interna kön. Detta innebär att utfall/prognos inte är direkt jämförbara med årsmålet. Den interna kön hanterar omflyttningar inom allmännyttan (Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa). Helårsprognosen baseras på uppgifter från Bostadsförmedlingen och inkluderar nyproduktion.</p>				
					<p>▶ Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p>
					<p><b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.</p>
					<p>▶ Informera om möjligheten via sociala medier</p>
				<p><b>Analys</b> Aktiviteten är påbörjad.. En</p>	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				plan gällande hur aktiviteten ska utföras ska tas fram innan rapporteringen för T2.
				▶ Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
				<b>Analys</b> Detta regleras av bolagets avtal med Bostadsförmedlingen. En tredjedel ska gå till internkön.
 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.	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %		
				▶ Genomföra krisövning för företagsledningen samt utveckla bolagets krishanteringsplan.
				<b>Analys</b> Aktiviteten planeras att genomföras hösten 2019.
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser				▶ Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
				<b>Analys</b> RSA1 planeras utföras under 2019 i samarbete med systerbolagen.
	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm		1	
	  Produktindex		78,5	
	  Produktindex lokaler		79	▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				<b>Analys</b> Utredning för att göra det möjligt att hyra ut tomställda lokaler i Björkhagen C pågår.
	  Rent och snyggt		79,5	▶ Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b> Pågår kontinuerligt under året.
	 Serviceindex		83,9	 Följa upp operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik löpande. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.  <b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.
	 Serviceindex lokaler		81	 Genomföra årliga servicebesök.  <b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.
	 Trygghetsindex		79,8	 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.  <b>Analys</b> Utbildning för boförmedlarna kommer att genomföras under 2019.   Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.  <b>Analys</b> Pågår kontinuerligt under året. Rondering sker veckovis i beståndet och trygghetsvandringar genomförs i första hand inom ramen för samarbetet i olika lokala fastighetsägarföreningar.   Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten.  <b>Analys</b> Detta görs genom grannsamverkan, trygghetsdagar, boendemöten och trygghetsronderingar. Nästa trygghetsdag hålls den 18/5 i Vällingby.   Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<b>Analys</b> Trygghetsbesiktningar görs löpande vid behov och arbetet med att verka för trygghetscertifieringar sker genom aktiv medverkan i de lokala Fastighetsägarföreningarna.
	 Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.		57	 Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte. <b>Analys</b> Arbete pågår för att reda ut hur referensgivare i drift som slutar fungera/faller bort ska hanteras. Felsökningen är komplex
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldbejakande extremism.
				<b>Analys</b> Bolaget bidrar i samarbete och utbildning initierat av staden.









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













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

Svenska Bostäder inför under 2019 ett ledningssystem där vi bland annat förtydligar våra gemensamma arbetssätt. Genom gemensamma arbetssätt i hela bolaget säkerställer vi att vi agerar likvärdigt i relation till våra hyresgäster och minskar risken för diskriminering.

Under 2018 förstärktes Svenska Bostäders organisation med lokala Boförmedlarchef. Det har ökat möjligheten att samarbeta med proaktivt med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och Bostadsförmedlingen kring olika frågor t.ex. när det gäller vråkningsförebyggande arbete. När det gäller barnfamiljer har bolaget inarbetade arbetssätt för tidig kontakt med stadsdelen för att i dialog hitta så bra lösningar som möjligt utifrån den specifika situationen. I samband med trygghetsdagar i våra bostadsområden bidrar vi till att öka kunskapen om hur våld i nära relationer kan upptäckas och motverkas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att minimera antalet				 Genomföra ett aktivt vråkningsförebyggande arbete tillsammans med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
avhysningar				<p>systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.</p> <p><b>Analys</b> Framtagning av rutinbeskrivning tillsammans med systerbolagen är på gång.</p>
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter, samt till stadens arbete med förturslägenheter				<p> Svenska Bostäder kommer att leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. På grund av sekretess ser inte bolaget skälen till förturer. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.</p> <p><b>Analys</b> Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.</p>
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och förutsägbara förutsättningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.	 Serviceindex lokaler		81	
 I samarbete med Bostadsförmedlingen öka antalet Bostad Först-lägenheter				<p> Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.</p> <p><b>Analys</b> Aktiviteten sker i samverkan med Bostadsförmedlingen. Under T1-2019 har 3 Bostad Först lägenheter förmedlats.</p>
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder				<p> Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Framtagning av proaktiva åtgärder gällande vräkningar görs i samarbete med stadsdelsförvaltningarna.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	  Ta kunden på allvar		89,7	
 Säkerställa tillgången på mellanboenden för våldsutsatta				 Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. På grund av sekretess ser inte bolagen skälen till förturen. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt, samt se på möjligheten att utveckla formerna av kontraktsmodellen.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	15	 Se över möjligheten att erbjuda korttidskontrakt via SHIS.
				  Stockholms

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stadshus AB ska tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal mellanboenden för personer som utsätts för våld i nära relationer
				<b>Analys</b> Bolaget för en dialog med Bostadsförmedlingen.


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

## **2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
SB Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	SB ● 1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	111	426	<p>▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2019: Kvarteret Oslo 5 med 93 lägenheter samt ombyggnad i Rinkeby Allé med 153 lägenheter.</p> <p><b>Analys</b> Kvarteret Oslo 6 med 111 lägenheter har startats och ombyggnaden i Rinkeby Allé startas under året.</p> <p>▶ Påbörja 336 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p><b>Analys</b> Det kommer att påbörjas 363 lägenheter i Järva under året.</p>
	SB ● 2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	127	336	▶ Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2019: Kvarteret Trondheim 1 med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>117 lägenheter och kvarteret Nystad 11 med 99 lägenheter.</p> <p><b>Analys</b> Pågår enligt plan.</p> <p>🔴 Färdigställa 359 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p><b>Analys</b> Det färdigställs 316 lägenheter. Oslogatan 22 har försenats och är i projekteringskede.</p> <p>🟢 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p><b>Analys</b> Tillsätta en ny tjänst som fokuserar på eftermarknaden." Projektledare, eftermarknad".</p>
	<p>SB 🟢 Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.</p>		75 %	
	<p>SB 🟢 Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m<sup>2</sup> A temp och år)</p>		65	
	<p>SB 🟢 Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA</p>	150,1	150	
				<p>🟢 Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.</p>
<p>SB Genomföra ombyggnads- och</p>	<p>SB 🟢 Investeringar</p>	170	425 mkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
underhållsätgärder med fokus på miljöprogramsområden	i Järva, mkr			
				 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.
				<b>Analys</b> Bolaget avser att inleda en dialog med Stockholms Stadshus AB gällande ramar och förväntningar.

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

Svenska Bostäder har målsättningen att hålla en nyproduktionstakt om 500-700 startade lägenheter per år. En utmaning är att hitta lämplig mark och i sådan omfattning att projektportföljen kan fyllas på i erforderlig mängd. Överklaganden av detaljplaner är inte ovanligt och är en starkt påverkande faktor på det årliga utfallet. Att öka projektportföljen bidrar till mindre variation av utfallet över tid. Därför fokuserar vi på att öka projektportföljen genom arbetet i vår nybildade enhet Tidiga skeden. Bolaget når inte årets nybyggnads mål till följd av utdragna detaljplaneprocesser.









Gällande nyproduktion för studenter planerar vi för 300 lägenheter i Hagastaden. I Albano pågår produktion av 1000 studentlägenheter. Projektet Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter för unga, är i full produktion. I ett angränsande projekt, enligt samma koncept och invid Bergslagsvägen, har vi erhållit reviderat bygglov. Vi hoppas på en byggstart till hösten.

Stadens bostadsbolag har tillsammans bedömt utvecklingsmöjligheterna för konceptet Stockholmshus. Satsningen på konceptet fortsätter men precis som all nyproduktion förutsätter det fler markanvisningar. I dagsläget finns en osäkerhet kring bl.a. detaljplaner som riskerar att försena starter i Hammarbyhöjden och Enskededalen.













I alla ny- och ombyggnadsprojekt anlitas tillgänglighetskonsult för att tillvarata frågorna i projekteringen. Vi kommer även använda informationen i tidigare genomförd tillgänglighetsinventering i samband mer renoveringar.









Inom Stadsholmens Mariabergslyftet ska två projekt genomföras i år, Lilla Pryssan 1 och Fotangeln 5. Just nu pågår arbete med upphandling av entreprenör samt samråd med hyresgäster. Produktionsstart för dessa projekt planeras till början av augusti. I höst ska även förstudie startas för de fastigheter inom Mariabergslyftet som ska genomgå stambyte under 2020.










Svenska Bostäder har utifrån Kommunstyrelsens beslut sett över fastigheter som kan vara aktuella för ett erbjudande till de boende att förvärva genom ombildning. Bolaget har också deltagit med personal i arbetsgrupp som upprättar regler för ombildningen.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning vid nyproduktion och renoveringar				 Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering används inför ombyggnader och upprustning.
				<b>Analys</b> Kraven i tillgänglighetsinventeringen är inarbetade i bolagets tekniska regler. Det är förvaltningsorganisationen som utför inventeringarna.
 Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt				 En analys av vilka områden som kan vara aktuella genomförs. I de fall analysen visar att en ombildning kan vara av intresse förbereds för att bereda möjligheter till ombildning.
				<b>Analys</b> Svenska Bostäder har utifrån Kommunstyrelsens beslut sett över fastigheter som kan vara aktuella för ett erbjudande till de boende att förvärva genom ombildning. Bolaget har också deltagit med personal i arbetsgrupp som upprättar regler för ombildningen.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)
				<b>Analys</b> Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild				 Samverka med aktuella stadsdelsförvaltningar avseende bostäder till prioriterade grupper.
				<b>Analys</b> Bolaget bidrar vid behov initierade av stadsdelarna i









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
överenskommelse				den mån det är möjligt utifrån bolagets uppdrag.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter		512	
	<b>Analys</b> Prognosen för året ligger just nu något högre än årsmål. Utfall för perioden är enligt plan.			
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	5 022	4 091	
				 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				<b>Analys</b> Arbete sker enligt plan.
				 Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
			<b>Analys</b> För den gemensamma ackvissionsstrategin pågår en uppdatering. Nybyggnadstakten har ändrats från 1 000 bostäder/per år 2018 till 500-700 bostäder/år 2019. Framtaget förslag om markanvisning på 350 bostäder i Husbysödra har utgått pga återremittering.	
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	  Investeringar i Stadsholmen	48	111 mkr	 Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.
				<b>Analys</b> Inventering genomförd, sammanställning och analys kvarstår.
				 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).
				<b>Analys</b> Två stambytesprojekt genomförs under 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Informationsmöten och samrådsmöten med hyresgästerna har genomförts. Upphandling pågår, genomförande ska ske under hösten.
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.				 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta arbetet med "Stockholmshus".
				<b>Analys</b> Arbetet pågår men vi har svårt att få bygglov för Snabba hus på planlagd mark. Vad gäller Stockholmshus ser vi svårigheter i vissa projekt vad gäller ekonomi och markfrågor.
				 Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
				<b>Analys</b> Räcksta pågår och Bergslagsvägen påbörjas under sommaren.
				 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				<b>Analys</b> Projektet pågår i full skala.
				 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 381 lägenheter.
				<b>Analys</b> Räcksta pågår med försening, Bergslagsvägen påbörjas under sommaren.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshusen" som möjliggör bostadsprojekt med	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	0	80	
	<b>Analys</b> Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshus), kommer inte att påbörjas i år pga SL ska "provköra" långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra				<p> Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".</p> <p><b>Analys</b> Pågår.</p>
 Verka för fler studentbostäder, både permanenta och tillfälliga	  Antal påbörjade studentlägenheter	0	180	
	 Andel elbilar	39 %	30 %	
	  Antal påbörjade bostäder	6 st	773 st	
	<p><b>Analys</b></p> <p>Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshus), kommer inte att påbörjas i år på grund av att SL ska "provköra" långtradare in i depå. Osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör. Dalen 13 samt Dalen 21, försenad detaljplanprocess. Dalen 13 kommer förmodligen antas i maj, men på grund av stort motstånd förmodar vi överklagan från grannar. För Dalen 21 inväntar vi besked angående tid för ärendet att gå upp i Stadsbyggnadsnämnden. Familjen i Östberga, försenat detaljplanarbete. Komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Eventuellt antagande senhösten 2019. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studenlägenheter.</p> <p>Projektet som är beräknade att startas under 2019 är: Snabba Hus Bergslagsvägen, Plankan, Greken, Kärrtorps Centrum samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.</p>			
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	6	773	
	<p><b>Analys</b></p> <p>Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshus), kommer inte att påbörjas i år på grund av att SL ska "provköra" långtradare in i depå. Osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör. Dalen 13 samt Dalen 21, försenad detaljplanprocess. Dalen 13 kommer förmodligen antas i maj, men på grund av stort motstånd förmodar vi överklagan från grannar. För Dalen 21 inväntar vi besked angående tid för ärendet att gå upp i Stadsbyggnadsnämnden. Familjen i Östberga, försenat detaljplanarbete. Komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Eventuellt antagande senhösten 2019. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studenlägenheter.</p>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Projekten som är beräknade att startas under 2019 är: Snabba Hus Bergslagsvägen, Plankan, Greken, Kärrtorps Centrum samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.			
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		78,5	

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









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			
	<b>Analys</b> Bolaget hänvisar till Stockholm parkering.			
				 Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
 Skapa förutsättningar för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
				<b>Analys</b> Utredning planeras under året.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon		85 %	
	<b>Analys</b> Uppföljning sker per halvår, vi har haft svårt att klara årsmål pga driftproblem med etanolbilarna vid hög andel etanol.			











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









## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö







Vi arbetar för att implementera matavfallsinsamling i hela vårt bestånd, för att klara det är vi beroende av att få ökad tillgång till "gröna påsen" då det inte är möjligt eller lämpligt att implementera separat insamling på alla platser. Under våren färdigställs en analys av var klimatrelaterade sårbarheter finns i vårt bestånd, därefter ska arbetet med att utreda lämpliga åtgärder påbörjas.

Bolagets arbete med Byggvarubedömningen, BVB, och att undvika byggvaror som innehåller skadliga ämnen fortgår liksom arbetet med ekosystemtjänster. Vi har fortsatt stort fokus på energieffektivisering i befintligt bestånd samt hög energiprestanda i nyproduktion. Framöver kommer vi även att medverka i SABO's klimatinitiativ. Vi ser det dock inte som möjligt att nå de mål för 2019 som Stadshus AB satt för SB gällande köpt energi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).		60 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt, samt öka andelen i befintligt bestånd i framförallt Västerort.  <b>Analys</b> Genomförs i samtliga projekt.
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder				 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.  <b>Analys</b> Ett analysarbete har inletts. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2019.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsatsning samt externa medel såsom Klimatklivet.				 Nyproduktion utförs genomgående enligt Miljöbyggnad silver. Bereda underlag för beslut om att följa branschinitiativ som t.ex. Färdplan bygg och anläggning eller SABOs klimatinitiativet.  <b>Analys</b> Beslut taget att gå med i SABOs klimatinitiativ. Metodik för Miljöbyggnad Silver inarbetat i tekniska regler som ska användas vid

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nyproduktion.
 Intensifiera sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder				 Arbeta efter "Energiverksamhet och mål 2019-2023". Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				<b>Analys</b> Energiplan 2019-2023 framtagen.
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				<b>Analys</b> 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				 Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus. Fortsätta kartlägga inom vilken typ av nyproduktion där det ger bäst förutsättningar att satsa på aktuell hustyp.
				<b>Analys</b> Ett internt utredningsarbete pågår.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller gröna tak				 Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster i Ny- och ombyggnationer.
				<b>Analys</b> Eko-systemlösningar diskuteras i alla projekt med de interna och externa landskapsarkitekterna.
				 Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
				<b>Analys</b> Har inte varit möjligt i nyproduktion hittills
 Välja uppvärmningsmetod vid				 Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.
				<b>Analys</b> Pågår.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		0,89 %	 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
				<b>Analys</b> Metodik för Miljöbyggnad silver inarbetat i tekniska regler som ska användas vid nyproduktion.
	 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 <sup>3</sup> luft		100 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
				<b>Analys</b> Arbete pågår enligt plan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		60 %	
				<b>Analys</b> <i>Det höjda målvärdet förutsätter ökad tillgång till sorteringslösningen gröna påsen.</i>
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		75 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi (GWh)		323 GWh	
	<b>Analys</b> Arbetet med energikartläggning pågår enligt plan. Bedömer att vi ej klarar årsmålet. Bolagets mål nedjusterades avstaden.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m <sup>2</sup> BOA och LOA)		144 kWh/m <sup>2</sup>	
	<b>Analys</b> Arbetet med energikartläggning pågår enligt plan. Bedömer att vi ej klarar årsmål, som nedjusterades av staden.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )		173 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		600 MWh	 Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnadsprojekt.
				<b>Analys</b> Arbete pågår.
				 Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.
				<b>Analys</b> Pågår enligt plan.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Svenska Bostäder ekonomi är stabil samtidigt som årets resultatkrav är utmanande såtillvida att driftnettot i relation till intäkterna ska öka till 46% jämfört med 42% för 2018. Ledningen har infört en tydlig ekonomistyrningsrutin med åtgärdsplaner för att styra mot det ekonomiska målet.













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







Arbetet med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågår. Syftet med ledningssystemet är att utveckla gemensamma och än mer effektiva arbetssätt som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning.



En tydlig process för målstyrning och uppföljning har införts som verkar för att bolaget når budget och har god kontroll på samtliga kostnader såväl administrativa som i driften.

Bolaget planerar att genomföra en utredning av fastighetsinnehavet både avseende strategisk betydelse och effektiv förvaltning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				 Utredning genomförs avseende avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.				 Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.
 Ha god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelse under året och vidta åtgärder för att hålla givna budget. Verksamhetsområden där god prognossäkerhet har varit svår att uppnå ska identifieras och prioriteras.				 Resultatawikelse mäts och åtgärder genomförs löpande för att nå resultatmålet.
				<b>Analys</b> Har infört månadsuppföljning med avvikelse rapportering och åtgärdsplaner.
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv				 Aktivt arbeta för att ha verksamheter i våra lokaler som bidrar till att utveckla det lokala samhället. Minska kostnader och tomställningstiden för lokaler på grund av evakuering och ombyggnad.
				<b>Analys</b> Framtagning av förtydligande kring uthyrningsprocessen för lokaler pågår.
 Uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer				 Aktivt styra mot budget och indikatorer enligt nedan.
				<b>Analys</b> Har infört månadsuppföljning med avvikelse rapportering och åtgärdsplaner.
 Utredda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.				 En utredning genomförs kring en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.
				<b>Analys</b> En övergripande konsekvensanalys även

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				försäljning av Vällingby C har genomförts och presenterats för Bostads- och fastighetsroteln. Vidare utredning pågår.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader		7,4 %	
	<b>Analys</b> Engångspost pension och ökade HCL-kostnader till följd av försening i GSIT 2.0-projektet.			
	 Awikelse investeringsbudget, %	1 %	2 205 mnkr	
	 Direktavkastning	4,5	4,6 %	
	<b>Analys</b> Marginell awikelse mot budget.			
	 Driftkostnad/kvm		661	
	<b>Analys</b> Ökade kostnader för bl a snöröjning, skadedjur och administration.			
	 Driftnetto/kvm		530	
	<b>Analys</b> Ökade driftkostnader.			
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	70	273	
	<b>Analys</b> Ökade driftkostnader, men lägre finansiella kostnader och högre intäkter. Resultat inklusive koncernöveravskrivningar.			









### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



















Ett fortsatt arbete med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågår och kommer bli en del av bolagets nya intranät som driftsätts i maj. Arbetet för att verkställa bolagets digitaliseringsstrategi pågår. Digitalisering ingår i bl a utvecklingen av ledningssystemet och övergången till nytt fastighetssystem. Bolagets IT-enhet planerar genomföra ett pilotprojekt med en chat-bot för intern support.

Vi arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling och har påbörjat vår satsning på ledarutveckling och förändringsledning.

Ett permanent Dataskyddsombud har utsetts istället för den tillförordnade. Svenska bostäder kommer under 2019 att börja använda Drafit (förteckningsverktyg upphandlat av staden) med användandet av Drafit kan processamordnare involveras i förteckningsarbetet så att förteckningen hålls aktuell. Ett arbete för att ta fram en organisation för att hantera

dataskyddsfrågor kommer tas fram under 2019 så att DSO har kontaktpersoner i verksamheten.

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 aweckling				 Fortsatt ha ordning och reda på lokalstocken och bedriva ett aktivt uthyrningsarbete. Vidareutveckla processen för effektivare lokalförvaltning. Ta ett stort CSR-ansvar i områden med social- och/eller ekonomisk utsatthet.
				<b>Analys</b> Uppföljning avtomma lokaler och dess status pågår. Särskilt CSR-ansvar beaktas i Husby Centrum.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.				 Långsiktig kompetensförsörjningsplan. Arbeta med arbetsgivarvarumärket. Fortsatt satsning på ledarutveckling, inklusive chefsutbildning.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				 Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.				 Utveckla arbetet och metoden vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbets tillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
				<b>Analys</b> 4 st nivåer har tagits fram i samverkan med arbetsmarknadsenheten. I varje upphandling skall möjligheten att tillämpa någon av dessa ses över.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ovriga parametrar skall beaktas i varje upphandling.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt				 Ta upp det goda exemplet på varje företagsledningsmöte och sedan sprida det i organisationen.
				 Uppmuntra till förbättringsförslag utifrån arbetet med ledningssystem och processnätverk.
				<b>Analys</b> Görs löpande
	   Aktivt Medskapandeindex	85	85	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		80 %	
	  Index Bra arbetsgivare		86	
	   Sjukfrånvaro	4,7 %	4,5 %	
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,69 %	1,7 %	
				  Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med berörda dotterbolag utveckla arbetssätt för att få in ökat antal anbud från utländska aktörer, för att effektivisera byggprocesserna
				<b>Analys</b> Projektplan uppdaterad och reviderad organisationsplan är klar. Startmöte och första projektmöte i nya organisationen har hållits. Projektarbetet bygger vidare på det som arbetades fram förra året.

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Prognos 1 2019

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	763	768	-5	2304	2308	4
Hysesintäkter lokaler	214	214		642	649	8
Hysesintäkter bilplatser	16	18	-2	53	53	1
Intäcksreduktioner	-39	-32	-7	-96	-102	-6
Övriga förvaltningsintäkter	51	48	3	144	144	1
<b>Summa Intäkter</b>	<b>1006</b>	<b>1015</b>	<b>-10</b>	<b>3046</b>	<b>3053</b>	<b>7</b>
Fastighetsskötsel	115	112	-4	315	326	-11
Reparationer	91	109	18	327	324	3
Utrangering av fastighetskomponent		2	2	5	5	
Taxebundna kostnader	182	176	-6	436	438	-3
Administration	166	166	1	499	514	-15
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>554</b>	<b>565</b>	<b>11</b>	<b>1582</b>	<b>1607</b>	<b>-26</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>452</b>	<b>450</b>	<b>1</b>	<b>1464</b>	<b>1446</b>	<b>-19</b>
Markavgifter	47	48	1	143	143	
Fastighetsskatt	29	30		89	89	-1
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>2</b>	<b>1233</b>	<b>1213</b>	<b>-20</b>
Fastighetsavskrivningar	268	275	7	826	822	4
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>107</b>	<b>98</b>	<b>9</b>	<b>407</b>	<b>391</b>	<b>-16</b>
Finansiella poster	37	45	7	134	124	10
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>70</b>	<b>53</b>	<b>16</b>	<b>273</b>	<b>267</b>	<b>-6</b>
Jämförelsestörande poster						
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>70</b>	<b>53</b>	<b>16</b>	<b>273</b>	<b>267</b>	<b>-6</b>

**Prognos-1, 2019, SB Tot**

**Bilaga 2**

<b>Investeringar, mnkr</b>	<b>Ack utfall jan-april</b>	<b>Budget helår</b>	<b>Prognos helår</b>	<b>Utfall föreg år</b>
Nyproduktion	259	1 188	1 194	1 098
Ombyggnader etc.	341	1 017	1 033	1 456
<b>Summa</b>	<b>600</b>	<b>2 205</b>	<b>2 227</b>	<b>2 554</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Mkr</b>	<b>Bokslut 2018-12-31</b>	<b>Prognos 1 2019-12-31</b>
Anläggningstillgångar	27 192	28 587
Övriga omsättningstillgångar	209	124
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 401</b>	<b>28 711</b>
Eget kapital	13 150	13 348
Avsättningar/minoritet etc	662	725
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	12 567	13 690
Kortfristiga skulder, övriga	1 022	948
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>27 401</b>	<b>28 711</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>48%</b>	<b>46%</b>