



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-10-17
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

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

Vällingby den 2 oktober 2019

Åsa Steen
VD

Ärendet

Bokslut tertial 2

Det operativa resultatet för andra tertialet uppgår till 251 mnkr, jämfört med budget på 185 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 65 mnkr. Driftnettot ligger 30 mnkr över budget framförallt beroende på att en stor del av kostnaden för de planerade reparationerna ligger i slutet av året medan budgeten ligger fördelad rakt över året. Även fastighetsavskrivningar och finansiella poster ligger under budget.

Prognos 2

Prognosen för helåret landar på 276 mnkr jämfört med budget 273 mnkr. Hänsyn är tagen till ökande intäkter framförallt kopplat till lokaler och försäkringsersättningar och till ökade driftskostnaderna bl a kopplat till snöröjning, skadedjurshantering och bevakning. Fastighetsavskrivningarna förväntas hamna i nivå med budget på helår. De finansiella kostnaderna justeras dock ned eftersom räntenivån är lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 227 mnkr vilket överstiger den budgeterade nivån på 2 205 mnkr.

Bilagor

1. ILS-Rapport
 2. Resultat och investeringsrapport
-



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

Sid. 1 (32)
2019-10-02

Utfallsrapport Tertiäl 2 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
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.....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	10
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	11
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	13
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	13
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	13
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	16
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	21
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	21
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	22
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	26
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	26
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	28

Sammanfattande kommentar

Under 2019 har de flesta aktiviteter som satts upp i verksamhetsplanen påbörjats och en del även klarmarkerats. Måluppfyllelsen för året förväntas därmed bli hög.

2019 års Nöjd kund undersökning gick av stapeln 6 maj. Resultatet av årets enkät visar att Svenska Bostäder stoppat en negativ trend gällande servicenivån (bostäder). På det totala ökade serviceindex med 0,1 procentenheter, produktindex minskade med 0,4. Det som gläder är att trygghetsindex ökar med 1 procentenhet. Trots detta når vi inte uppsatt målvärde. En övergripande reflektion över årets resultat är att distrikten visar på väldigt jämna resultat på bostadssidan. För Svenska Bostäders lokaler visar resultaten en ökning i både service- och produktindex, men uppsatta mål nås ej.

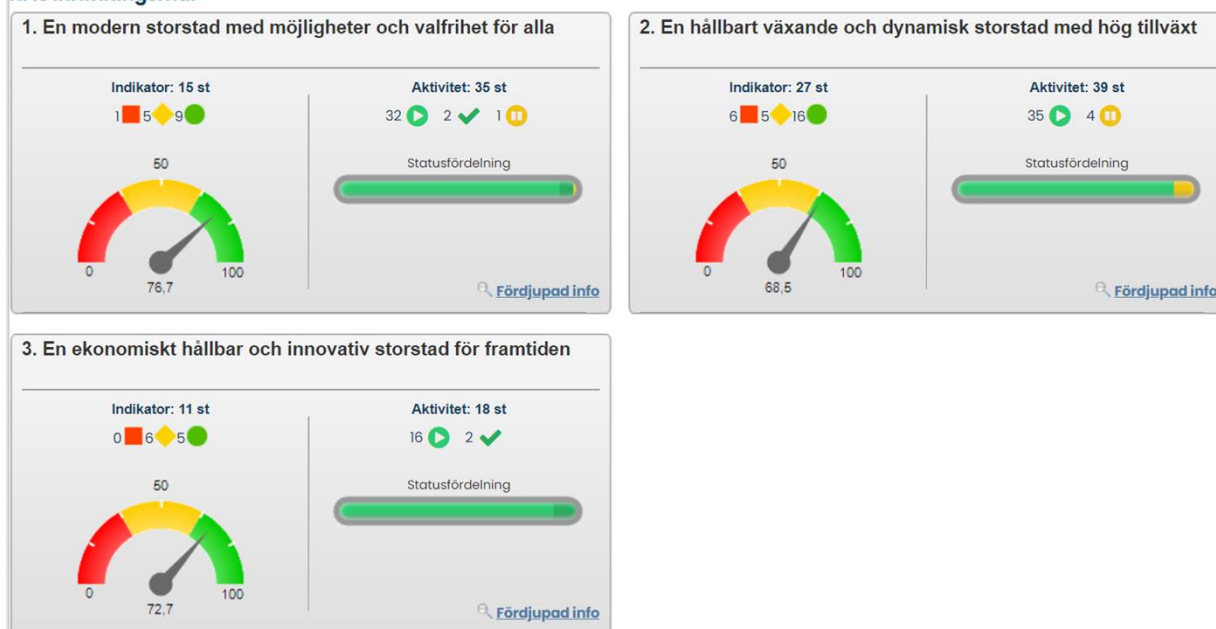
Även i nyproduktionerna har vi haft ett väldigt bra utfall i genomförda enkätundersökningar hittills.

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 395 jämfört med budget 773. Bolaget når inte årets nybyggnadsmål till följd av utdragna detaljplaneprocesser. Antalet färdigställda lägenheter prognosticeras till 452 jämfört med budget 512.

Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader prognosticeras bli 396 jämfört med årsmålet på 336 lägenheter. Prognosen för antal färdigställda lägenheter i helombyggnader justerades ned från 426 till 385 i samband med rapporteringen för tertial 1, och förväntas ligga kvar på den nivån.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Operativt resultat för andra tertialet 2019 uppgår till 251 mnkr, jämfört med en budget på 185 mnkr.

Driftnettot ligger 30 mnkr över budget framförallt beroende på att en stor del av kostnaden för

de planerade reparationerna ligger i slutet av året medan budgeten ligger fördelad rakt över året. Driftnettot påverkas, jämfört med budget, positivt av högre intäkter för lokaler och försäkringsersättningar och negativt av ökade kostnader för snöröjning, skadedjur och bevakning. Fastighetsavskrivningar och finansiella poster ligger under budget.

Prognosen för helåret landar på 276 mnkr jämfört med budget 273 mnkr. Hänsyn är tagen till ökande intäkter framförallt kopplat till lokaler och försäkringsersättningar och till ökade driftskostnaderna bl a kopplat till snöröjning, skadedjurshantering och bevakning. De finansiella kostnaderna justeras ned eftersom räntenivån är lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 227 mnkr vilket är i nivå med Tertial 1 rapporteringen och överstiger den budgeterade nivån på 2 205 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



Analys

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Bidra till ett ökat antal aktivitetsinsatser, bland annat, Stockholmsjobb, som sänker trösklar till jobb och underlättar inträde på arbetsmarknaden					Erbjud praktikutplatser och visstidsanställningar (servicevärdar).
					Analys Under perioden har bolaget tillhandahållit 6 praktikplatser.
	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	98	100	75 st	
	Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7	11	4	
	Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0	0 st	
	Analys				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget tillhandahåller arbetsplatser, stadsdelsnämnderna anställer/betalar lönen.				

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








Analys












Svenska Bostäder deltar aktivt i lokala fastighetsägarföreningar (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	Prognos helår	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.
					Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.
					 Fortsätta utvecklingen av Husby centrum i nära dialog med boende, näringsidkare, staden, stadsdelen, polis och andra fastighetsägare.
					Analys Projektet fortgår. Uthyrning av etapp 3 och 4 pågår. Produktion i etapp 4 och planering av hantering etapp 5 pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå I	Aktivitet
					<p>▶ Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet i minst fyra områden.</p> <p>Analys Hittills under 2019 har dialoger med hyresgäster på temat "trygghet" gjorts i två områden. Det tredje området kommer vara i Rågsved och planering inför den trygghetsdagen pågår.</p> <p>▶ Genomföra fokusgrupper i minst ett område för att fördjupa dialogen med hyresgästerna.</p> <p>Analys Aktiviteten är ej påbörjad. Planering förväntas ske under hösten då resultat från kundundersökning ska ligga till grund för syftet med fokusgruppen.</p>
<p> Erbjud hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</p>					<p>▶ Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget. Därutöver erbjuder bolaget, efter diskussion i samrådsgruppen, kollektiva och individuella val av standardhöjning.</p> <p>Analys Pågår kontinuerligt under året. Aktuella samråd är inför upprustning av Nystad 1 och Oslo 6 och i Innerstan 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</p>					<p>▶ Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p> <p>Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året genom samverkansgrupper med olika aktörer.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	Aktivitet
för de människor som berörs					
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad					 Förhandlingar med Hyresgästföreningen och att utveckla och implementera ett systematiskt hyressättningsystem, Stockholmshyra.
					Analys Nytt projektdirektiv har beslutats och arbete med att ta fram ny projektplan, både för huvudprojektet samt bolagets interna projekt, har påbörjats.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	17	19	10	
	Analys Avser interna kön.				
					 Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
					Analys Under hösten kommer utbildning inom området hållas på distriktsnivå.
					 Informera om möjligheten via sociala medier
					Analys Dialog mellan Förvaltningsstab och Kommunikation pågår.
					 Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
					Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året. Aktiviteten regleras av våra avtal med Bostadsförmedlingen där en tredjedel av avtalen ska gå till internkön.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk-			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmålinje	Aktivitet
<p>händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.</p>	och sårbarhetsanalys (RSA)				
	<p>Analys Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt inom samtliga delar av RSA. Inga risker har slutdatum för genomförande under 2019, men det finns en risk för avvikelser beroende på takten i åtgärderna.</p>				
				<p>▶ Genomföra krisövning för företagsledningen samt utveckla bolagets krishanteringsplan.</p>	
<p>🏰 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser</p>					<p>✔ Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.</p>
					<p>Analys Risk- och sårbarhetsanalys 2019 är framtagen och redovisad för förvaltningschef samt företagsledning.</p>
	<p>SB ● Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm</p>	1		1	
	<p>🏰 ◆ Produktindex</p>	77,8		78,5	
	<p>Analys Analys pågår.</p>				
	<p>SB ● Produktindex lokaler</p>	79,1		79	<p>▶ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p>
					<p>Analys I Björkhagen pågår upprustning av tomma lokalytor för att ge plats åt nya verksamheter. En ny restaurang samt skraddare är etablerad. I Kärrtorp sker löpande arbete med förädling av verksamheter. Kärrtorpsfestival genomförd 6/6 med ca 3000 besökare. Ombyggnadsprojektet pågår i Husbycentrum.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	Aktivitet
					Husbyfestivalen har firat 25-år med ett stort antal besökare från hela Järvaområdet.
	 Rent och snyggt	78,1		79,5	 Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.
	Analys Analys pågår.				Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.
	 Serviceindex	83		83,9	 Följa upp operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik löpande. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.
	Analys Analys pågår. Marginell ökning mot 2018.				Analys Vidareutveckling av Kundvisare och Kundpyramiden kommer ej att prioriteras under hösten 2019 pga implementering av nytt fastighetssystem, Fast2.
	 Serviceindex lokaler	81,3		81	 Genomföra årliga servicebesök. Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året. Vid T2 är 80% klart.
	 Trygghetsindex	80,3	79,8	79,8	 Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden. Analys Utbildning för boförmedlare på samtliga distrikt har genomförts under T2.  Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar. Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.  Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten. Analys Under T2 har en trygghetsdag i Vällingby

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå I	Aktivitet
					<p>genomförts. Planering för en trygghetsdag i Rågsved pågår.</p> <p> Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.</p> <p>Analys Aktiviteten pågår, vid behov. Vid nybyggnation finns det med i projekteringsstadiet. I befintligt bestånd genomförs trygghetsbesiktningar löpande med stöd från fastighetsägarföreningarna.</p>
	 Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	51,1	51,1	57	 Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energispar syfte.
	Analys Analys pågår.				Analys Förslag framtaget och ligger för beslut av styrgruppen vilka resurser som krävs för att hantera referensgivare som slutar fungera/faller bort.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldbejakande extremism.
					Analys Svenska Bostäder 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


















Analys

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 Boförmedlarchefer. Det har ökat möjligheten att samarbeta med proaktivt med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och Bostadsförmedlingen kring olika frågor t.ex. när det gäller vräkningsförebyggande 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att minimera antalet avhysningar					 Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.
					Analys Aktiviteten pågår och i samarbete med systerbolagen.
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter, samt till stadens arbete med förturslägenheter					 Svenska Bostäder kommer att leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. På grund av sekretess ser inte bolaget skälen till förturer. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
					Analys Aktiviteten pågår kontinuerligt under året.
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och	 Serviceindex lokaler	81,3		81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
förelagsbara förelagningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.					
 I samarbete med Bostadsförmedlingen öka antalet Bostad Först-lägenheter					 Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningförebyggande åtgärder					 Samarbete med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	  Ta kunden på allvar	88,8	88,8	89,7	Analys Analys pågår.
 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.
					Analys Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet och bidrar med lägenheter när förfrågan om detta kommer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 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.
					Analys Utvärdering är under slutförande.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	8	15	15	 Se över möjligheten att erbjuda korttidskontrakt via SHIS.
					Analys Svenska Bostäder ska under 2019 förmedla 15 st korttidskontrakt via SHIS. Status T2: 8st.
					  Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal mellanboenden för personer som utsätts för våld i nära relationer
					Analys 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	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	  1. Antal påbörjade	111	396	336	 Exempel på större ombyggnadsprojekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	lägenheter i helombyggnader				<p>som påbörjas 2019: Kvarteret Oslo 5 med 93 lägenheter samt ombyggnad i Rinkeby Allé med 153 lägenheter.</p> <p>Analys 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>Analys Det kommer att påbörjas 264 lägenheter i Järva under året. Nystad 1 med 99 lägenheter kommer tas upp till styrelsen i feb 2020.</p>
	 2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	341	385	426	<p>🟢 Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2019: Kvarteret Trondheim 1 med 117 lägenheter och kvarteret Nystad 11 med 99 lägenheter.</p>
	<p>Analys Helombyggnad på Oslogatan 22 i Järva har försenats.</p>				<p>Analys Pågår enligt plan.</p> <p>🟡 Färdigställa 359 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p>Analys Det färdigställs 316 lägenheter. Oslogatan 22 har försenats.</p> <p>🟢 Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Analys En ny tjänst "Projektledare, eftermarknad" har tillsatts med fokus på eftermarknad.
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.			75 %	
	  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m2 A temp och år)			65	
	Analys Utfallet idag visar på att vi inte uppnår målet i ett antal nyproduktionsprojekt. Utredning pågår.				
	  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	148,6	150	150	
					 Bevaka, utveckla och utvärdera energitåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX , solenergi och geo-FTX.
					Analys Arbete pågår enligt plan.
 Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	  Investeringar i Järva, mkr	246	418	425 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.
					Analys Bolaget avser att inleda en dialog

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					med Stockholms Stadshus AB gällande ramar och förväntningar.

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



Analys

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. 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. En ackvisitionsplan för bolagets arbete har upprättats.

Prognosen på 500 markanvisade lägenheter är dock mycket osäker då vi hittills i år inte erhållit någon.

Överklaganden av detaljplaner är inte ovanligt och är en starkt påverkande faktor på det årliga utfallet. Bolaget når inte årets nybyggnadsmål till följd av utdragna detaljplaneprocesser och en entreprenadupphandling som tar längre tid än beräknat. Utöver det kan nämnas att Stockholmshusprojektet Garagevägen i Hammarbyhöjden inte kommer påbörjas i år. Projektet är beroende av parkeringsmöjligheter i det garage SL planerar för och besked drar ut på tiden.



Projekten som är beräknade att startas under 2019 är Snabba Hus Bergslagsvägen, Plankan och Greken samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.












Gällande nyproduktion för studenter planerar vi för 300 lägenheter i Hagastaden. I Albano pågår produktion av 1000 studentlägenheter. I Snabba Hus i Räcksta med 250 lägenheter för unga, startar inflyttning under senhösten.





Stadens bostadsbolag har tillsammans bedömt utvecklingsmöjligheterna för konceptet Stockholmshus. Satsningen på konceptet fortsätter, men precis som all nyproduktion förutsätter det fler markanvisningar.







I alla ny- och ombyggnadsprojekt anlitas tillgänglighetskonsult för att tillvarata frågorna i projekteringen.





Inom Stadsholmens Mariabergslyftet planerades genomförande av två projekt i år, Lilla Pryssan 1 och Fotangeln 5. Start av dessa skjuts till 2020 på grund av utdragen samrådsprocess. Entreprenör är upphandlad och samrådet fortsätter. Parallellt projekteras för ytterligare fem fastigheter som ska stambytas under 2020.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning					 Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering används inför ombyggnader och upprustning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet	
vid nyproduktion och renoveringar					Analys Kraven i tillgänglighetsinventeringen är inarbetade i SBs 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.	
					Analys Erbjudande om ombildning har gått ut till aktuella fastigheter. Sex intresseanmälningarna har inkommit.	
 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)	
					Analys 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 överenskommelse					 Samverka med aktuella stadsdelsförvaltningar avseende bostäder till prioriterade grupper.	
					Analys Svenska Bostäder bidrar vid behov, initierade av stadsdelarna, i den mån det är möjligt utifrån bolagets uppdrag.	
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter			512		
	Analys Avvikelsen beror på: Kvarnseglet med 105 lägenheter. Etappvis inflyttning; 32 lägenheter nov 2019 och 73 lägenheter mars 2020.					
	  Antal lägenheter i	5 022	5 022	4 091		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	bolagets projektportfölj				
					<p>▶ Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.</p>
					<p>Analys Arbete sker enligt plan.</p>
					<p>▶ Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.</p>
					<p>Analys För den gemensamma ackvissionsstrategin pågår en uppdatering. Nybyggnadstakten har ändrats från 1 000 lägenheter per år 2018 till 500-700 lgh/år 2019. Framtaget förslag om markanvisning på 350 lägenheter i Husby södra har utgått pga återremittering</p>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	  Investeringar i Stadsholmen	68	122	111 mkr	<p>▶ Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.</p> <p>Analys Inventering genomförd, sammanställning och analys pågår.</p> <p>▶ Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p>
					<p>Analys Två stambytesprojekt genomförs under 2019. Informationsmöten och samrådsmöten med hyresgästerna har genomförts. Genomförande ska ske under hösten.</p>
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på					<p>⏸ Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta arbetet med "Stockholmshus".</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
bostadsmarknaden har råd att efterfråga.					Arbetet pågår men vi har svårt att få bygglov för Snabba hus på planlagd mark. Vad gäller Stockholmshuset ser vi svårigheter i vissa projekt vad gäller ekonomi och markfrågor.
					🔴 Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
					Analys Räcksta pågår och Bergslagsvägen påbörjas under hösten.
					▶ I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
					Analys Projektet pågår med hög aktivitet. Totalt antal lägenheter 1 021.
					🔴 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 381 lägenheter.
					Analys Räcksta pågår och Bergslagsvägen påbörjas under hösten.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshuset" som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset	0	0	80	
	Analys Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshuset), kommer inte att påbörjas i år pga SL ska "provköra" långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör.				
					▶ Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshuset".
					Analys Pågår.
 Verka för fler studentbostäder, både	  Antal påbörjade studentlägenheter	0	50	180	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
permanenta och tillfälliga	Analys Enbart Plankan under 2019. Dalen 13 och Familjen åker i tid.				
	 Andel elbilar	39 %	39 %	30 %	
	 Antal påbörjade bostäder	6 st	395 st	773 st	
	Analys Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshus), kommer inte att påbörjas i år pga SL ska "provköra" långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör. Dalen 13 samt Dalen 21, försenat detaljplanprocess. Dalen 13 kommer förmodligen antas i maj men pga stor motstånd förmodar vi överklagan från grannar. För Dalen 21 inväntar vi besked ang. tid för ärendet att gå upp i Stadsbyggnadsnämnden. Familjen i Östberga, försenat detaljplanarbete. Komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Ev. antagande senhösten 2019. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studentlägenheter. Projekten som är beräknade att startas under 2019 är: Snabba Hus Bergslagsvägen, Plankan, Greken samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.				
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	6	395	773	
	Analys Garagevägen i Hammarbyhöjden (Stockholmshus), kommer inte att påbörjas i år pga SL ska "provköra" långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör. Dalen 13 samt Dalen 21, försenat detaljplanprocess. Dalen 13 kommer förmodligen antas i maj men pga stor motstånd förmodar vi överklagan från grannar. För Dalen 21 inväntar vi besked ang. tid för ärendet att gå upp i Stadsbyggnadsnämnden. Familjen i Östberga, försenat detaljplanarbete. Komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Ev. antagande senhösten 2019. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studentlägenheter. Projekten som är beräknade att startas under 2019 är: Snabba Hus Bergslagsvägen, Plankan, Greken samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.				
	 Bostadsbolagets hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	77,8		78,5	
	Analys Analys pågår, marginell minskning mot 2018.				

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
Planera för laddplatser till elfordon i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	Antal nya laddplatser för elfordon				
	Analys Svenska Bostäder installerar i regel inte laddstolpar själva utan det brukar Stockholm Parkering göra själva, bolaget förbereder med kanalisation och eventuell kabel fram till p-plats. Vi 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
					Analys Utredning planeras under året.
	Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	67,8 %	75 %	85 %	
	Analys 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













Analys









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 har vi färdigställt 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 bolaget 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 Svenska Bostäder gällande köpt energi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	48 %	60 %	60 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt, samt öka andelen i befintligt bestånd i framförallt Västerort.
					Analys Genomförs i alla 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.
					Analys Ett analysarbete gjordes under T1 och var färdigt juni 2019. Analys från bolagets sida påbörjas under T3.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsåtgärder 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					SABOs klimatinitiativet.
					Analys Beslut taget att gå med i SABOs klimatinitiativ. Metodik för Miljöbyggnad silver inarbetat i tekniska regler som ska användas vid nyproduktion.
 Intensifiera sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder					 Arbeta efter "Energiverksamhet och mål 2019-2023". Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
					Analys Arbete pågår utifrån givna förutsättningar.
					 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
					Analys 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.
					Analys Detta utredningsarbete pågår internt. För genomförande behövs fler markanvisningar.
 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.
					Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Arbete pågår enligt plan vid planering av nybyggnadsprojekt .
					🟢 Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
					Analys Har inte varit möjligt i nyproduktion hittills. Frågan tas upp på samråd i alla ombyggnadsprojekt och genomförs om intresse finns och det är genomförbart.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat					🟢 Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.
					Analys Pågår.
	 🟢 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade			0,89 %	🟢 Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
					Analys 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/m3 luft			100 %	🟢 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
					Analys Arbete pågår enligt plan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 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 %	
	Analys Målet justerat av staden, en förutsättning för att bolageti ska klara det är ökad tillgång till gröna påsen. Stockholm vatten och avlopp har sagt nej till det.				
	 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	88,89 %		75 %	
	 Köpt energi (GWh)			323 GWh	
	Analys Arbetet med energikartläggning klart. Bedömer att vi ej klarar årsmål, vårt mål nedjusterades av staden.				
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)			144 kWh/m ²	
	Analys Arbetet med energikartläggning klart. Bedömer att vi ej klarar årsmål, bolagets mål justerades av staden.				
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			173 kWh/m ²	
					 Utifrån gällande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)			600 MWh	förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny – och ombyggnadsprojekt. Analys Arbete pågår.
					 Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.
					Analys 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 jämfört med 2018. Ledningen har infört en tydlig ekonomistyrningsrutin med åtgärdsplaner för att styra mot det ekonomiska målet och prognosen pekar på att resultatmålet för året kommer att nås.

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





Analys









Arbetet med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågår. Syftet med ledningssystemet är att utveckla gemensamma och än mer effektiva arbetsätt 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 kommer genomföra en utredning av fastighetsinnehavet både avseende strategisk betydelse och effektiv förvaltning under hösten.

Anlitande av konsulter sker med stor omsorg. Bolaget är i nuläget involverade i två större utvecklingsprojekt VERA och Stockholmshyra. Konsulter anlitas för att klara resursfrågan. Systematisk uppföljning av konsulttid och arbetsinsats görs av närmaste chef.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse					 Utredning genomförs avseende avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Analys av fastighetsbeståndet för att identifiera fastigheter utanför våra naturliga förvaltningsområden pågår.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.					<p> Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.</p>
					<p>Analys</p> <p>Effektivisering av förvaltningsorganisationen görs genom att hålla ihop förvaltningsområden. Den här utredningen påverkas av analysen gällande avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.</p>
 Ha god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året och vidta åtgärder för att hålla givna budget. Verksamhetsområden där god prognossäkerhet har varit svår att uppnå ska identifieras och prioriteras.					<p> Resultatavvikelse mäts och åtgärder genomförs löpande för att nå resultatmålet.</p>
					<p>Analys</p> <p>Ny ekonomistyrning införd med månadsrapportering och åtgärdsplaner.</p>
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv					<p> 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.</p>
					<p>Analys</p> <p>Uthyrningsprocessen är uppdaterad. Den har förankrats på distriktsnivå och ska beslutas på företagsledningens nivå.</p>
 Uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga					<p> Aktivt styra mot budget och indikatorer enligt nedan.</p>
					<p>Analys</p> <p>Tydligare och mer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå I	Aktivitet
bostadsförvaltande aktörer					frekvent ekonomistyrning infört.
 Utreda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.					 En utredning genomförs kring en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.
					Analys En övergripande konsekvensanalys av en försäljning av Vällingby C har genomförts. Vidare utredning pågår.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader			7,4 %	
	Analys Engångspost pension och ökade HCL-kostnader till följd av försening i GSIT 2.0-projektet.				
	  Avvikelse investeringsbudget, %	1 %	2 227 mnkr	2 205 mnkr	
	  Direktavkastning	4,5		4,6 %	
	Analys Marginell avvikelse mot budget.				
	  Driftkostnad/kvm			661	
	Analys Ökade kostnader för bl a snöröjning och skadedjur.				
	  Driftnetto/kvm			530	
	Analys Ökade driftkostnader.				
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	251	276	273	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Analys

Ett fortsatt arbete med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågår och utgör en del av bolagets nya intranät som driftsattes i maj. Arbetet för att verkställa bolagets digitaliseringsstrategi pågår. Digitalisering ingår i bl a utvecklingen av ledningssystemet och övergången till nytt fastighetssystem.

Bolaget har inlett arbete med en förstudie för ett digitaliserat ritningsarkiv. En grund för att i förlängningen kunna arbeta med BIM. Vidare fortsätter arbetet med Svenska Bostäders digitala strategi och utredning av organisationen för att kunna möta framtiden krav på digitalisering.

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





Ett permanent Dataskyddsbud har utsetts istället för den tillförordnade. Svenska bostäder kommer under 2019 att börja använda Draftit (förteckningsverktyg upphandlat av staden) med användandet av Draftit 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.







I upphandlingsprocessen görs en analys för att säkerställa att behovet av vara/tjänst som är föremålet för upphandlingen, är korrekt identifierat och definierat. Det är vidare viktigt att det görs en marknadsanalys för att säkerställa att det finns potentiella leverantörer som kan tillhandha hålla den efterfrågande varan/tjänsten som upphandlingen avser. Beroende på vad som har kommit fram i analysfasen så ska en upphandlingsstrategi upprättas.















Vid genomförande av upphandling så ska behovet på vara/tjänst sättas i fokus. Kravställningen ska vara utifrån pris och prestanda. Krav på anbudsgivaren ska endast vara på kriterier som möjliggör att den kan genomföra efterföljande affär. Upphandling sker enligt LOU.

För att säkerställa kostnadseffektivitet måste verksamheten ha en effektiv uppföljning av leveranstider, att fastställda priser efterlevs plus att kontroller och besiktningar genomförs löpande i enlighet mot bestämda krav i avtalen.

Svenska Bostäder har valt att utbilda samtliga medarbetare för att motverka jäv och korrupktion. Vi har även tagit fram en uppförandekod som kommuniceras i upphandlingsunderlagen och som ska gås igenom vid startmöte i större byggtreprenader. Vi kan också anlita upphandlade revisionsbolag som kan genomföra en fördjupade undersökning vid eventuell misstanke.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling					 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.
					Analys Framtagning av en CSR-plan för Husby pågående.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.					 Långsiktig kompetensförsörjningsplan. Arbeta med arbetsgivarvarumärket. Fortsatt satsning på ledarutveckling, inklusive chefsutbildning.
					Analys Ledarforum, chefsutbildningar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					arbetsgivarrollen samt i förändringsledning. Olika insatser när det gäller arbetsgivarvarumärket. Introduktionsutbildning för nyanställda mm.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer					<p> Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.</p> <p>Analys Samarbeten pågår med bostadsbolagen och Stokab i flera olika konstellationer med koppling till uppdraget. BI 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.</p>
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.					<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 4 nivåer har tagits fram i samverkan med arbetsmarknadsenheten. I varje upphandling skall möjligheten att tillämpa någon av dessa ses över. Övriga parametrar skall beaktas i varje upphandling. Det planeras aktivitet riktad till svagare grupper i de utsatta områdena (inom ramen för bemanning av SB.s offentliga toalett i Järva).</p>
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetsätt					<p> Ta upp det goda exemplet på varje företagsledningsmöte och sedan sprida det i organisationen.</p> <p>Analys Det goda exemplet tas upp på varje företagsledningsmöte och avdelningscheferna för det</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					sedan vidare i organisationen via sin mötesstruktur.
					▶ Uppmuntra till förbättringsförslag utifrån arbetet med ledningssystem och processnätverk.
					Analys Sker löpande.
	   Aktivt Medskapandeindex	85		85	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram			80 %	
	  Index Bra arbetsgivare	85		86	
	Analys Eftersom delindex 3 enbart baseras på frågor från medarbetarenkäten, och skalan är ändrad från och med år 2019, så är indexet inte helt jämförbart med tidigare år.				
	   Sjukfrånvaro	4,8 %	4,8 %	4,5 %	
	Analys Korttidsjukfrånvaron (dag 1-14) ligger något lägre än årsmålet medan den totala sjukfrånvaron, rullande 12 månader, har ökat något.				
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,62 %	1,6 %	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
					Analys 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 2 2019

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1532	1536	-4	2304	2306	2
Hysesintäkter lokaler	431	428	3	642	648	6
Hysesintäkter bilplatser	35	35		53	52	
Intäcksreduktioner	-72	-64	-8	-96	-104	-8
Övriga förvaltningsintäkter	108	96	13	144	156	12
Summa Intäkter	2034	2031	3	3046	3057	11
Fastighetsskötsel	215	212	-4	315	332	-16
Reparationer	191	218	27	327	325	2
Utrangering av fastighetskomponent		3	3	5	5	
Taxebundna kostnader	285	285		436	433	2
Administration	329	333	4	499	514	-15
Summa Driftkostnader	1021	1051	30	1582	1609	-28
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	1013	980	33	1464	1448	-16
Markavgifter	95	95	1	143	143	
Fastighetsskatt	57	59	2	89	87	2
Driftnetto Fastighetsförvaltning	862	825	36	1233	1218	-15
Fastighetsavskrivningar	536	551	14	826	823	3
BRUTTORESULTAT	325	275	50	407	395	-12
Finansiella poster	74	89	15	134	119	15
OPERATIVT RESULTAT	251	185	65	273	276	3
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	251	185	65	273	276	3

Prognos-2, 2019, SB Tot

Bilaga 2

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-aug	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	709	1 188	1 188	1 098
Ombyggnader etc.	591	1 017	1 039	1 456
Summa	1 300	2 205	2 227	2 554

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2018-12-31	Prognos 2 2019-12-31
Anläggningstillgångar	27 192	28 588
Övriga omsättningstillgångar	209	134
Summa tillgångar	27 401	28 722
Eget kapital	13 150	13 358
Avsättningar/minoritet etc	662	724
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	12 567	13 674
Kortfristiga skulder, övriga	1 022	966
Summa skulder o eget kap.	27 401	28 722
Soliditet %	48%	47%