



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

Sid. 1 (18)
2019-11-27

Verksamhetsplan 2020

Stockholmshem

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	10
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	16

Sammanfattning

AB Stockholms shems uppdrag, att bygga, äga och förvalta fastigheter, är viktigt för Stockholms stads utveckling inom många områden och påverkar medborgarna på flera sätt. Bolaget ska bygga nytt, bygga om, bygga tillfälliga bostäder, bygga för studenter och öka den sociala och ekologiska hållbarheten. Det ställer krav på bolaget men gör också Stockholms shems arbete extra meningsfullt. Det Stockholms shems medarbetare gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i många Stockholmares vardag.

För att kunna anta utmaningarna behöver bolaget framgent förbättra det ekonomiska resultatet. Bolaget följer hela tiden upp verksamheten och ser till att kunder, ägare och omvärld ser tydliga resultat av det som görs.

Ekonomisk analys

Bolaget budgeterar ett resultat om 400 mnkr för 2020. Resultatet motsvarar ägarens uppsatta resultatkrav. Jämfört med 2019 (347 mnkr) är det en ökning med 53 mnkr.

Hysesintäkterna budgeteras till 2 623 mnkr för 2020. Det är 98 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2019. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2020 års hyror pågår och någon överenskommelse är inte klar.

Personalkostnader är högre som en följd av något fler anställda och en årlig löneökning. Vidare har kostnaderna för pensioner reviderats upp jämfört mot föregående år. Flertalet nyanställningar är kopplade till projektledning inom nyproduktion samt ombyggnation av bolagets äldre fastigheter där större upprustningar är nödvändiga. Vidare ökar bolagets avskrivningar från för 2019 prognosticerade 568 mnkr till 640 mnkr avseende 2020. Detta som en följd av att flera nyproduktionsprojekt av bostadsfastigheter färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av ”normalårskaraktär”. I absoluta tal ökar även driftkostnaderna som en följd av det utökade fastighetsbeståndet men också av ökade priser på köpta varor och tjänster.

Trots den höga investeringsnivån och den stora upplåningen minskar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2019 års prognos om 117 mnkr till 116 mnkr för 2020. Den budgeterade räntenivån för 2020 bedöms uppgå till 0,8 procent enligt instruktion från Stockholms stads finansavdelning. Detta är något lägre än för 2019 (0,95).

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 2 283 (2 546) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1 683 (1 771) mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 347 (526) mnkr ersättningsinvesteringar 244 (300) mnkr samt övrigt 9 (9) mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar avser investeringar som ger en uppgradering av anläggningar och byggnader till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.







Bolaget upplever inte att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster minskat under det senaste året, trots den avmattade konjunkturen. Bolaget bevakar kontinuerligt prisutveckling samt utfall i pågående byggprojekt. I ovan information anges inte uppgifter rörande försäljning eller förvärv kopplat till budget. Denna typ av försäljningar och förvärv rapporteras istället löpande under året.

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

Genom att erbjuda arbetsplatser, till unga och personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden, kan Stockholms hem bidra till stadens utveckling. Bolaget har för avsikt att under året behålla liknande resultat för feriejobb och kommunala visstidsanställningar. Vidare pågår utredning gällande bolagets deltagande i Jobbsprånget.






Stockholms hem är en aktiv part i stadens satsning Stockholmsmentor. Flertalet adepter har redan kopplats till mentorer i olika delar av verksamheten.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen				Deltagande i satsningen Stockholmsmentor samt utredning deltagande i Jobbsprånget.
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsätter erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				Bibehållning av samarbete med stadsdelsförvaltningarna samt stärkt fokus på att bredda utbudet av arbetsuppgifter.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	120 st	Tas fram av nämnd	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	4		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	4 st	Tas fram av nämnd	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	120 st	9 000 st	




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

Genom analys av hyresgästenkäten samt pågående flöde i fastighetssystemen, har bolaget god kontroll över hur de boende uppfattar tryggheten och bolagets service i områdena. Det ger också insyn i vilka åtgärder som behöver vidtas för att nå ett bättre resultat. Bolaget avser att prioritera insatser i de områden där de bedöms göra mest nytta och fortsätter sitt mångåriga arbete med egen bevakningsbil som arbetar relations- och trygghetsskapande över hela beståndet.

Stockholmshem ska fortsätta utveckla samarbetet med andra fastighetsägare inom ramen för de fastighetsägarföreningar som bolaget är närvarande inom (BIDS). Finns förutsättningar ställer vi oss positiva till ytterligare samarbeten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				Säkerställ att beaktan och bedömning görs inför varje uthyrning av bolagets lokaler.
 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				Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog.
				I nyproduktion ingår vid detaljplanearbetet att upprätta SVA (socialt värdeskapande analys). PUP kompletteras med ett stadsdelsprogram.
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism				Delta i stadens nätverk
 I samarbete med andra relevanta aktörer intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier, samt utveckla samverkan och stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs				Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka				Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscoacher och biodling mm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs				Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvärdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				Deltagande i nätverk samt utbildningar avseende svart handel med hyreskontrakt samt tillämpa ny lagstiftning.
				Vidareutveckling av modellen Rättvist byggande för sund konkurrens i byggbranschen samt implementering av modellen hos Svenska bostäder, Familjebostäder och SISAB
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				Se över bolagets möjlighet att använda flexibla hyreskontrakt.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Utveckla arbetet med planerat underhåll och projekteringsanvisningarna.
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta				Ställa oss positiva till samtliga förfrågningar om bostad vid förtursförfrågan från Bostadsförmedlingen. Dialog förs löpande kring detta med bostadsförmedlingen.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande				Utveckla samarbetet med fastighetsägarföreningarna att ytterligare öka fokus på trygghetsfrågor.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv				
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Andel omflyttning inom allmännyttan, %	50		
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	77	Tas fram av styrelse	
	Kommentar NOT: Återhämtning av det tappade betyget på Temperaturen sommartid (sjönk pga värmeböljan 2018). Viss förbättring på totalbetyget från färdigställda underhållsprojekt och ombyggnationer.			
	 Produktindex	77		
	Kommentar NOT: Återhämtning av det tappade betyget på Temperaturen sommartid (sjönk pga värmeböljan 2018). Viss förbättring på totalbetyget från färdigställda underhållsprojekt och ombyggnationer.			
	 Rent och snyggt	74,9		
	 Serviceindex	82,5		
	Kommentar NOT: Webbfelanmälan införs och tar igen större delen av det som tappats på "Hjälp när det behövs" samt "Ta kunden på allvar". Rent och snyggt - det främsta förbättringsområdet - höjs med + 0,5. Trygghet höjs med 0,2 (Återhämtning av betyget i Sätra och förbättringar från åtgärder i det systematiska kundnöjdhetsarbetet i teamen).			
	 Trygghetsindex	80,6		
				 Trafiknämnden ska ta fram en






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				nämndsövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall

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

Stockholmshem arbetar löpande med att ge hyresgäster bästa möjliga stöd och service inom hyresförhållandet och fortsätter alltjämt att förmedla försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först i samarbete med Bostadsförmedlingen.



Bolaget har ett vedertaget, väl utvecklat arbete avseende att begränsa otillåten andrahandsuthyrning och stöttar löpande andra bolag och parter rörande arbetssätt, samtidigt som vi kontinuerligt förfinar arbetsformerna. Vidare bedrivs ett aktivt arbete för att säkra kontakten med stadsdelarna och att på ett professionellt sätt, i ett tidigt stadie, informera stadens förvaltningar om eventuella behov av stöd för enskilda individer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med förturslägenheter	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	188 st		
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande				Fortsatt dialog rörande bostadsanpassningar med SBK.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Antal verkställda avhysningar	25 st		Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt. Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	100		
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service	82,5		
	<p>Kommentar</p> <p>NOT: Webbfelanmälan införs och tar igen större delen av det som tappats på "Hjälp när det behövs" samt "Ta kunden på allvar".</p> <p>Rent och snyggt - det främsta förbättringsområdet - höjs med + 0,5.</p> <p>Trygghet höjs med 0,2 (Återhämtning av betyget i Sätra och förbättringar från åtgärder i det systematiska kundnöjdhetsarbetet i teamen).</p>			
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen och SHIS Bostäder tillhandahålla genomgångsbostäder för barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. För detta ändamål ska 100 av de försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar vikas till genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				Fortsätta arbetet med att hyra ut bolagets kommersiella lokaler.
				 Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy










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




Stockholmshem arbetar med kontinuerliga marknadsanalyser inför kommande nybyggnation och ombyggnation. Bolaget verkar för att tillgodose bostäder för alla som vill bo i Stockholm, vilket innebär boenden i olika former och standarder. Arbetet innebär också att de som har särskilda behov, enklare ska kunna leva ett fullgott liv, röra sig och trivas i bostäderna.

Bolaget ska inventera befintligt bestånd för att se i vilka fastigheter det är möjligt att bygga till ytterligare bostäder samt söka nya markanvisningar och köpa mark där det är möjligt. Successivt ämnar bolaget öka projektportföljen för att på så vis kunna hålla en hög takt i produktionen av hyresrätter och målet är att nå en byggnationstakt om 600 bostäder per år.

Bolaget har av staden även ett särskilt uppdrag att utveckla tillfälliga bostadslösningar för nyanlända i samarbete med SHIS. Här fortsätter arbetet i form av modulhus. Bolaget fortsätter att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet likväl som se över om det finns ytterligare möjligheter att friställa lägenheter för ändamålet i befintligt och tillkommande bestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				Delta i produktionsplanering tillsammans med övriga aktörer.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i	 Antal påbörjade lägenheter i moduler	150 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder				
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande, bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna	 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	200		
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	100	150	
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	 Antal färdigställda lägenheter	500		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	3 500		
	 Antal påbörjade bostäder	600 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	600	Tas fram av styrelse	
 Utredda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				Fortsätt löpande arbete med att utreda vilka fastigheter i beståndet som har förutsättningar för påbyggnation på tak.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				Ackvisionsstrategin kompletteras med alternativa boendeformer.
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter	166		
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i				Samarbeta med systerbolag samt



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion				stadens förvaltningar i syfte att få markanvisningar för Stockholmshus.
	 Antal påbörjade bostäder	600 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	600	Tas fram av styrelse	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	100	150	

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



Stockholmshem arbetar aktivt med "Gröna P-tal" och ett styrdokument för mobilitet är framtaget där det fastslås att ett mobilitetspaket införs utifrån förutsättningar i projekt samt i alla fall av nyproduktion. Erfarenhetsåterföring har gjorts från ett flertal projekt och kommer ge en god grund för framtida utveckling.

Även egna transporter ses över för att om möjligt minska dessa, och säkerställa att de sker på ett hållbart sätt. Målet är samtliga tjänstefordon körs fossilfritt, senast vid utgången av 2023.

Bolaget arbetar fortsatt med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats för elbilar. Här behövs ett fortsatt samarbete med distributionsbolagen av el för att säkra att effekten är tillräcklig och att leverans kan ske enligt behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				Fortsätt arbete med att skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Fortsätt arbete med mobilitetsprogram i projekteringsanvisningarna




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







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				Delta i samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.









2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö









Stockholmshem har en målsättning att vara klimatneutralt år 2030. Arbetet med klimat och energi har intensifierats och vi ser att det kommer fortgå löpande. Bolaget har bland annat infört krav på solceller i ny- och ombyggnation, fler hämtställen för matavfallsinsamling och livscykelberäkningar genomförs i nyproduktion vilket ska leda till en mer klimatneutral byggprocess.

Effektstyrning av värme och energioptimering ses av bolaget som de största potentiella bidragen till att nå klimatneutralitet 2030.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				Utifrån utvärdering av projekt Backåkra, revidera strategin för att söka markanvisningar med plusenergihus.
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				Bolaget arbetar med att öka tillämpningen av biokol i växtbäddar vid underhåll, ombyggnation samt nybyggnation av utemiljöer.
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				Bolaget kommer arbeta in stadens styrande dokument i interna planer och program.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder</p>				<p>Fortsätt arbete enligt projekteringsanvisningarna, med att omvandla befintliga samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder.</p> <p>Med utgångspunkt från gjorda inventeringar bedöms möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp och servicebostäder.</p>
 <p>Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling</p>	 <p>Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p>	70 %	70 %	
 <p>Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter</p>				Förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå
 <p>Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning</p>				Delta i framtagande av handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla arbete med skadedjursbekämpning.
 <p>Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder</p>				Fortsätt arbete med energieffektiviserande åtgärder enligt projekteringsanvisningarna samt de taktiska planerna.
 <p>Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse</p>				Inarbetas i underhållsprocessen
 <p>Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä</p>				Fortsatt arbete med nyproduktion i trä i enlighet med taktiska planer.
 <p>Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak</p>				Fortsatt arbete med att vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				gröna tak i enlighet med projekteringsanvisningarna.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				Fortsatt arbete med att vid nybyggnation och ombyggnad välja uppvärmningsmetod i enlighet med projekteringsanvisningarna.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma				Fortsatt arbete med att vid ackquisition, överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	1,08 %	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	
	 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 %	100%	
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	70 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	99,6 %		
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör	100 %		










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	som kan spridas till dagvattnet			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	700 MWh	3 420 MWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	159 kWh/m2	140 kWh/m2	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	135,88 kWh/m2		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	2 %	2 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	330 GWh	1945 GWh	
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	3 st	5 000 st	
				 AB Stockholmshem ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Stockholmshem ska ha en sund och hållbar ekonomi genom att ständigt förbättra balansen mellan intäkter och kostnader. Den ökade produktiviteten – särskilt i upprepade arbetsuppgifter – ska bidra till att öka kvaliteten i dessa processer och ge resurser för att öka kvaliteten i arbetsuppgifter som kräver mer tid. Driftnettet ska öka och de administrativa kostnaderna minska – varje år. Den hållbara ekonomin ska också ge utrymme att göra extra satsningar på innovativa lösningar, ekologisk och social hållbarhet. Målet är att bolaget ständigt når ett bättre

resultat per kvm än branschens snitt.












Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				Utred möjligheterna att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse.
 Utredda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag				Tillsammans med systerbolagen utreda förutsättningarna för en ansvarsfördelning av kategoribostäder.
 Utredda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära				Bostadsbolagen utreder gemensamt möjligheterna att genomföra åtgärderna.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8 %		
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 283 mnkr		
	 Direktavkastning	2,4 %		
	 Driftkostnad/kvm	637		
	 Driftnetto/kvm	657		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	400		

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Stockholmshem arbetar med resultatuppföljning inom hela verksamheten med särskilt fokus på kostnadseffektivitet i administration, löpande förvaltning och projekt. Bolaget ställer höga krav på ekonomisk styrning och ledarskap med målet att öka intäkter och minska kostnader, där de går att påverka.

Den enskilt viktigaste resursen för Stockholmshems utveckling är människorna som ska få det att hända, företagets samtliga medarbetare och chefer. En väl fungerande organisation, tydliga roller, ständig kompetensutveckling, bra arbetsmiljö och rätt verktyg ska ge förutsättningar för både måluppfyllelse och arbetsglädje. Stockholmshem ska präglas av samtidig individuell och gemensam utveckling. Alla roller ska ges möjlighet att bidra till företagets utveckling.

Digitaliseringen ökar snabbt inom alla samhällssektorer. En utökad digitalisering har inget egenvärde utan ska vara ett kraftfullt verktyg att rationalisera verksamhet, minska kostnader och öka kundnöjdhet. Vårt fokus ska därför alltid ligga på en effektiv digitalisering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				Fortsatt arbete för samverkan inom Fast2 samt inom ramen för markanvisningar, uthyrningsprocess samt garantiperiod.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer
	 Aktivt  Medskapandeindex	85	82	
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	90%	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Index Bra arbetsgivare	90	84	
	 Sjukfrånvaro 	3,9 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,9 %	Tas fram av nämnden	