



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 5**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Affärsplan och budget för 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Affärsplan och budget för 2020 godkänns.
2. Avkastningskravet på dotterbolaget AB Stadsholmen fastställs.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Förslag till Verksamhetsplan och budget för 2020.

Verksamhetsplanen tillgodoser de ägarkrav som särskilt specificeras i stadens förslag till budget och kompletteras med bolagets långsiktiga mål och strategier.

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 224 mnkr, vilket ligger i nivå med ägarkravet.

Den totala investeringsvolymen är 2 270 mnkr där nyproduktionen uppgår till 1 239 mnkr.

På dotterbolaget AB Stadsholmen har fastställts ett resultatkrav på 63 mnkr.

Bilagor

1. Verksamhetsplan och affärsplan 2020
 2. Resultatbudget och investeringar 2020
-



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

Sid. 1 (20)

2019-11-01

Verksamhetsplan 2020

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

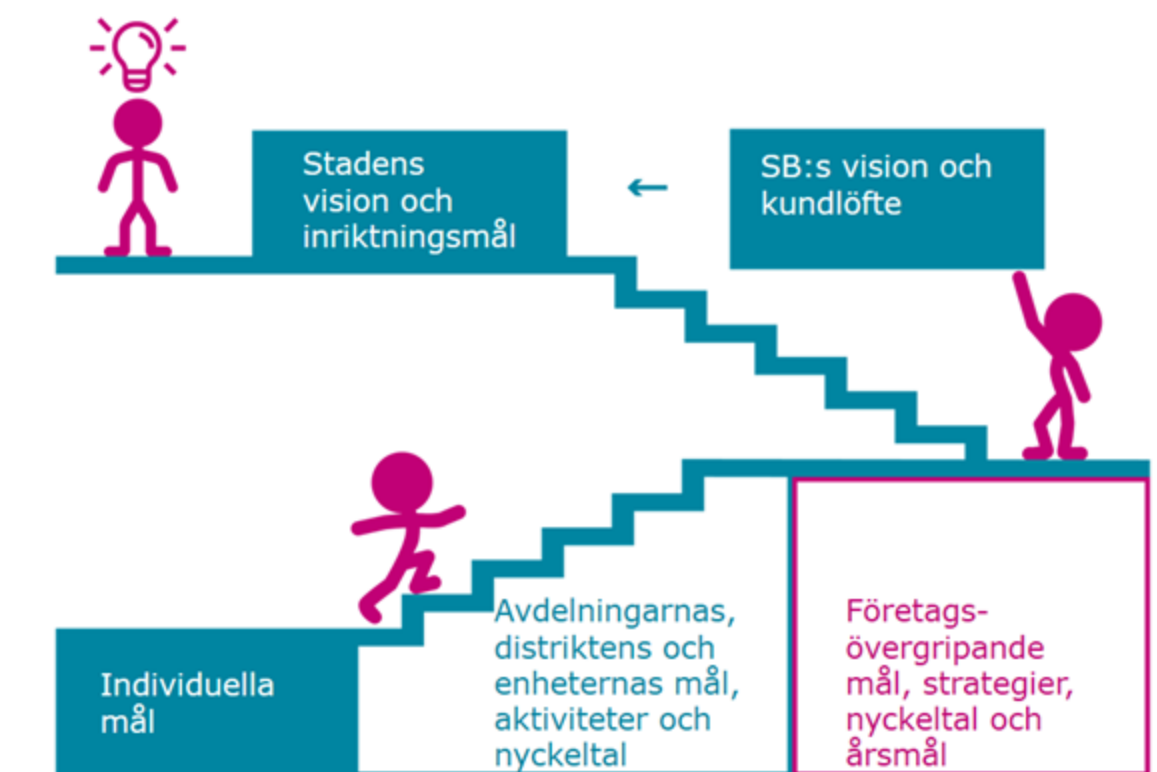
Innehållsförteckning

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	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	18

Sammanfattning

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. Bolaget arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer vilket kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

Arbetet med bolagets verksamhetsplaner och budgetar utgår från stadens tre inriktningsmål. Svenska Bostäder har dessutom fastställt en vision; ”Sveriges nöjdaste kunder” och ett kundlöfte; ”Som en hyresvärd borde vara”, fem långsiktiga mål samt övergripande strategier. Årligen bryts detta ned i specifika strategier och aktiviteter för respektive avdelning/distrikt/enhet. På medarbetarnivå sätts individuella mål som syftar till att nå stadens vision och mål.



Ekonomisk analys

Budgeterat resultat efter finansnetto är 224 mnkr och bygger på av ägaren satt resultatnivå. Intäkterna beräknas öka med ca 110 mnkr i jämförelse med prognos för 2019, vilket framför allt förklaras med tillkommande nyproduktion och den årliga generella hyreshöjningen. Driftskostnader (exklusive fastighetsskatt och markavgifter) ökar med ca 50 mnkr jämfört med prognos för 2019, varav taxebundna kostnader står för 24 mnkr av ökningen. Planerade reparationer ges ökat utrymme med ca 14 mnkr i syfte att långsiktigt sänka de akuta reparationerna. Kostnaden för fastighetsskatt och markavgifter ökar med ca 10 mnkr. Sammantaget ger detta ett driftnetto på 1 270 mnkr och en överskottsgrad på 40%. Fastighetsavskrivningarna ökar med ca 90 mnkr jämfört med prognos för 2019, och de finansiella kostnaderna ökar med 15 mnkr kopplat till en ökad upplåning.

Den totala investeringsvolymen är 2 270 mnkr där nyproduktionen uppgår till 1 239 mnkr,

strategiska ombyggnationer uppgår till 727 mnkr och ersättningsinvesteringar till 304 mnkr. Den höga investeringsvolymen kommer att generera betydande avskrivningar i framtiden.

Det finns inga planerade förvärv för perioden. Ett av 2020 års ägardirektiv är att genomföra avyttring av Vällingby Centrum. Eftersom en sådan process tar tid ligger dock resultatet från verksamheten kvar i budgeten under hela 2020. På motsvarande sätt ligger resultatet från fastigheter som eventuellt ombildas till bostadsrätter (utifrån ägardirektiv från 2019) kvar i budgeten. Ingen resultatpåverkan av eventuella reavinster ingår i budgeten.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm



Vi tar ett långsiktigt ansvar för relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Vi planerar och styr utifrån utfallet i vår årliga nöjd-kund-undersökning där serviceindex är den sammanfattande indikatorn.





Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Vi skapar trygghet genom regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar. Vi utvecklar centrum och har ett nära samarbete med stadsdelar, fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. Vi planerar och styr våra insatser utifrån det trygghetsindex som vår årliga nöjd-kund-undersökning ger.

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

Svenska Bostäder har anslutit sig till Integrationspakten och kommer på det sättet bidra till att korta vägen till svenska språket och till arbete. Vi kommer under 2020 att utveckla vårt mottagande av ferieungdomar för att höja kvalitén på vårt erbjudande till dem. Vi fortsätter att ta emot praktikanter och bidrar med insatser inom Stockholmsjobb. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen				Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt. Ta ställning till hur bolaget kan bidra – antingen med arbetstillfällen eller mentorskap alternativt både och.
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor				Erbjuda praktikplatser och visstidsanställningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	75 st	Tas fram av nämnd	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3 st	Tas fram av nämnd	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	

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

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Vi fortsätter att förstärka vårt skalskydd i samband med större upprustningar och i enskilda fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön. Under 2020 kommer vi bland annat att arbeta aktivt med förbättringsåtgärder i Hässelby-Vällingby. I samarbete med stadsdelsförvaltningar, Trafikkontoret, och andra fastighetsägare i området kommer vi ha starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar. Tillsammans med samtliga aktörer i Husby Centrum planerar vi aktiviteter för att genomföra visionen om ett mat- och kulturtorg. Att befolka torgen och skapa aktiviteter som attraherar människor att besöka Husby Centrum är en central del i arbetet. I och med att Kulturskolan och Stadsteatern flyttar in i Husby Centrum skapas nya möjligheter.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är även fortsatt ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Via samarbetet utvecklas metoder och erfarenheter delas. Gemensamma arbetssätt skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av resurser och suddar ut fastighetsgränser. Flera av föreningarna har inför 2020 genomfört visionsarbete för att utvecklas och hitta nya former för ett mer tydligt platsfokus.



Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor är i centrum även 2020 då vi vidareutvecklar vårt koncept med trygghetsdagar och för ut det i fler områden. Vårt dagliga arbete med ronderingar skapar trygghet i vardagen.







Vi satsar på att utveckla våra centrumanläggningar, och skapa bättre nyttjande av befintliga lokaler genom att matcha lokaler med rätt verksamhet och för att underlätta för civila samhället.









Vi deltar tillsammans med systerbolagen i projektet Rättvist byggande. Det syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.


Under 2020 kommer bolagets arbete med att initiera utredningar kring oriktiga hyresförhållanden att intensifieras. Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer är bolagets

ambition att öka kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden och bostadsbedrägerier.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				Beakta stadens riktlinjer i samband med verksamhet i hyresgästföreningslokaler.
 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				Ta del av stadens arbete för beaktning vid uthyrning. Delta aktivt i fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved. Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet.
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism				Bolagets säkerhetsstrateg deltar i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism.
 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				Öka antalet initierade utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				I dialog med våra hyresgäster och andra lokala aktörer fortsätta att utveckla och genomföra trygghetsvandringar och trygghetsdagar.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och				Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs				kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				Delta i nätverk samt utbildningar avseende svarthandel med hyreskontrakt.
				Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				Verka för att skapa reversibla förskolelokaler som kan ställas om till bostäder när lokalen inte nyttjas som förskola längre.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget utifrån fastighetsägarens ansvar samt kollektiva och individuella val av standardhöjning utifrån dialog i samråden.
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta				Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd				Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.
				Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Maribergsluftet).
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetskapande				Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpna hinder.
				Samverka med lokala fastighetsägarföreningar

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				r och stadsdelarna kring olika trygghetskapande aktiviteter och platsfokus.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Andel omflyttning inom allmännyttan, %	19		
				Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
				Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	78,6	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78,6		Fortsätta upprustningen av våra fastigheter.
	 Rent och snyggt	79		Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.
	 Serviceindex	83,5		Genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och Kundcenterstatistik i bovårds- och boförmedlarteamen. Analys och åtgärder på avvikelser i syfte att minska antalet samtal och felanmälningar
	 Trygghetsindex	80,8		Genomföra regelbundna trygghetsvandringar och identifierade åtgärder.
				Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				tryggheten.
				Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.
				 Trafiknämnden ska ta fram en 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





1.3. 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

Bolaget bidrar i arbetet för att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla Försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet sker i nära dialog med övriga aktörer. Vräkningsförebyggande arbete sker i samarbete mellan bostadsbolagen och stadsdelarna. Svenska Bostäder arbetar utifrån tydliga rutiner. Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby planeras utbildning kring våld i nära relationer för fastighetsbolagens personal under 2020.

Arbetet utifrån tillgänglighetsinventering och gemensam märkning fortskrider.

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				Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.
				Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systembolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				möjligheter att ta emot fler lägenheter.
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande				Utifrån en gemensam definition av begreppet tillgänglig bostad återuppta arbetet med att göra resultatet sökbart.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systembolagen och stadsdelsförvaltningarna.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända	15		Erbjuda korttidskontrakt via SHIS.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service	83,5		Löpande följa upp Kundcenterstatistik samt genomföra årlig nöjd-kundundersökning.
				 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.

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

För att nå stadens mål arbetar Svenska Bostäder här mot sina långsiktiga mål:



Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om i snitt 500 nya lägenheter per år och vi bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande.

Vi har *hållbara* och trygga bostadsmiljöer

Vårt hållbarhetsarbete innefattar dimensionerna ekonomi, sociala frågor och miljö. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i vår nyproduktion och vi arbetar för att långsiktigt minska energianvändningen i bolaget.

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				Tillhandahålla lokaler i HusbyCentrum för nya unga företagare från närområdet.
				 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

Svenska Bostäder färdigställer sitt första Stockholmshus med inflyttning under 2020. Sju punkthus uppförs i Tensta som en förtätning i det befintliga beståndet. En av framgångsfaktorerna för Stockholmshuset är den snabba stadsbyggnadsprocessen som möjliggörs genom det goda samarbetet med Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret samt samarbetet med ramavtalade byggentreprenörer.

Vi vill öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens förvaltningar för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på.







Sammanlagt beräknar vi färdigställa 420 nya lägenheter under året. Bl.a. sker inflyttning i vår satsning på Snabba Hus i Råcksta och Norra Ängby. Bostäderna för unga uppförs i samarbete med jagvillhabostad.nu.








I projektet Albano pågår produktion av drygt 1 000 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.

Svenska Bostäder arbetar vidare på två projektidéer för boende 70+ i Vällingby. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.

Inom ramen för Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ ställer vi klimatkrav på leverantörer. Särskilt stor klimatpåverkan har vi när vi bygger nytt och bygger om.

Vi fortsätter arbetet att långsiktigt minska energianvändning i bolaget. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad silver i vår nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering.



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				Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.
 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	80		Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus".
				Delta tillsammans med systembolagen i Stockholmshusprojektet.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	 Antal färdigställda lägenheter	420		Färdigställa de lägenheter som beräknas bli färdiga för inflyttning under året.
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 600		Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Genomföra Snabba husprojektet Bergslagsvägen med 134 lägenheter.
				Utifrån en gemensamt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				med systerbolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
 Utredda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				Genomföra inventering av möjliga fastigheter för påbyggnad.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter	0		I projektet Albano pågår produktion av 1021 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.
				I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt drygt 1 000 lägenheter.
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion				Fortsätta arbetet med Stockholmshus inklusive att se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.
	 Antal påbörjade bostäder	509 st	10 000	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	509	Tas fram av styrelse	


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

Svenska Bostäder installerar laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation och arbetar fram ett mobilitetskoncept som bl.a. innefattar hur poolösningar ska fungera i förvaltningen.

Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar. Vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				Installera laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				Arbeta fram mobilitetskoncept för bolaget som bl.a. innefattar hur poollösningar ska fungera i förvaltningen.

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				Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Öka samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Svenska Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Under 2020 innebär det att bolaget kommer att bidra inom tre fokusområden.

- minska behovet av energi som framställs på ett sätt som har stor klimatpåverkan, den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna. Pilotprojektet som nu genomförs tillsammans med Sthlm Exergi berör 5 fastigheter fördelade på de olika distrikten.

- ställa klimatkrav i upphandlingar av leverantörer, särskilt vid ny- och ombyggnationer. Vi arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt.








- göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan. Exempelvis utvecklar vi mobilitetslösningar och vi fortsätter med att möjliggöra matavfallsinsamling.










Bolagets strategi är att bygga hållbart med hög kvalitet och låg energianvändning. Vi fortsätter jobba med utveckling och uppföljning av energianvändning och ny teknik i våra projekt.











Utgångspunkt i vårt arbete är vår beskrivning "Energiverksamhet och mål 2019-2023". I förvaltningen fortsätter vi arbeta med referensgivarstyrning av lägenheter, driftoptimering av anläggningar samt energieffektiveringsåtgärder som tilläggsisoleringar och vattensparåtgärder.

Med utgångspunkt i bolagets kartläggning av fastigheter som bedöms riskutsatta för skyfall eller övertemperaturer kommer vi under 2020, börja utreda möjliga åtgärder för att minimera

effekterna av dessa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi</p>				<p>Utreda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus.</p>
 <p>Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar</p>				<p>Arbeta för ökad användande av biokol i planteringsytor för vattenrening, kolinlagring samt vatten- och näringshållande egenskaper.</p>
 <p>Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna</p>				<p>Vi avvaktar beslut om stadens miljöprogram för att sedan arbeta in detta.</p>
 <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>I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad 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>Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p>
 <p>Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter</p>				<p>Initiera dialog med stadens aktörer och närliggande fastighetsägare kring snöröjning.</p>
 <p>Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med</p>				<p>Aktivt bidra i arbetet med förvaltningsövergripande handlingsplan för skadedjursbekämpning utifrån bolagets kompetens och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
skadedjursbekämpning				erfarenheter.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				Undersöka vilka ytterligare möjligheter som finns att energieffektivisera i befintligt bestånd och vilka kostnader som är förenade med detta.
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse				Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä				Verka för att identifiera ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				Möjlighet och lämplighet att ha solceller eller gröna tak utvärderas i projekten.
 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.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma				Övertagande av projekt utreds om frågan blir aktuell.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	1,22 %	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	Utse två projekt som ska certifieras enligt miljöbyggnad, ett nybyggnad och ett ombyggnad.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	100 %	100%	Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	57 %	70 %	
	 Andel nyproducerade bygggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	75 %		
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	600 MWh	3 420 MWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m ² BOA och LOA)	148,27 kWh/m ²	140 kWh/m ²	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	126,08 kWh/m ²		
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	2 %	2 % energieffektivisering relativt 2018	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	321,5 GWh	1945 GWh	
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	3 st	5 000 st	
				 AB Svenska Bostäder 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

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

Vi är lönsamma

Svenska Bostäder verkar på affärsmässiga villkor samtidigt som har vi ett allmännyttigt uppdrag. Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt utifrån devisen ”Vi använder varje krona på ett klokt sätt”

Vi är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi arbetar aktivt för att bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser inom ramen för Great Place to Work.





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







Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet kommer vi under 2020 genomföra en avyttring av Vällingby centrum.

Vi kommer arbeta vidare med affärsmässighet och innovation i bolaget via vårt systematiska kvalitetsarbete och ständiga förbättringar inom ramen för vårt ledningssystem. Vi kommer även ha ett ökat fokus på lönsamhet per fastighet och område.

Införandet av vårt nya fastighetssystem, FAST2, kommer påverka stora delar av organisationen och innebära förändrade arbetssätt. Genom att fortsätta arbetet med vårt ledningssystem säkerställer vi bl.a. att vi har gemensamma och förankrade arbetssätt och att vi har ett gott samarbete mellan olika avdelningar.

För att effektivisera arbetet och säkerställa bättre kvalitet och kontroll planeras för införandet av ett nytt system, Inyett, med automatiserade kontroller av utbetalningar och leverantörer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				Baserat på 2019 års utredning genomföra eventuell avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.
 Genomföra avyttring av Vällingby Centrum				Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag.
 Utredda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag				Utredda ägarskap till kategoribostäder i samråd med Systerbolagen.
 Utredda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt				Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära				systerbolag.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7,5 %		Utveckla innovationsförmågan och genomföra förbättringar utifrån det systematiska kvalitetsarbetet i vårt ledningssystem.
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 270 mnkr		
	 Direktavkastning	4,4 %		Utveckla den strategiska styrningen av underhåll och investering.
	 Driftkostnad/kvm	690		Undersöka möjligheten att införa nyckeltal per område och fastighet.
	 Driftnetto/kvm	540		Styra mot budget och indikatorer utifrån bolagets ekonomistyrmodell
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	224		












3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässiga attraktiva, deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitalisera via våra processer och nyttja innovativa lösningar i våra fastigheter. Vi ska även införa Stockholmshyra och se över våra förvaltningsmodeller. Tidiga skeden utvecklar ett studentbostadsprojekt i Hagastaden med särskild satsning på digitalisering. Vi kommer vidare att utveckla vår organisation för dataskyddsfrågor och arkivfrågor.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggtreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför vi ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet Nya entreprenörer är målsättningen att hitta nya entreprenörer i våra entreprenadupphandlingar.

Vi utvecklar våra ledare i förändringsledning och verkar för att ledarskapet ska präglas av kommunikation, tillit och mod. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa för att bevara balans mellan arbete och fritid. Vi har en långsiktig kompetensförsörjningsplan, vi utvecklar våra arbetssätt, vi mäter och följer upp för att kunna bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens				Pågående arbete med att identifiera

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
inköpskategori vitvaror				kravställare avseende vitvaror inom olika delar av staden.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.
 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.
	 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	85	84	
	 Sjukfrånvaro 	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,7 %	Tas fram av nämnden	

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Budget 2020

Bilaga 2

	Budget 2020	Prognos 2 2019	Diff Bud /Prog	Utfall 2018
Hysesintäkter bostäder	2392	2306	86	2218
Hysesintäkter lokaler	671	648	24	631
Hysesintäkter bilplatser	55	52	3	41
Intäcksreduktioner	-91	-104	13	-125
Övriga förvaltningsintäkter	143	156	-13	134
Summa Intäkter	3170	3057	112	2899
Fastighetsskötsel	340	332	-9	314
Reparationer	335	325	-10	359
Utrangering av fastighetskomponent	13	5	-8	2
Taxebundna kostnader	457	433	-24	427
Administration	513	514	1	500
Summa Driftkostnader	1658	1609	-49	1602
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	1511	1448	63	1297
Markavgifter	150	143	-7	137
Fastighetsskatt	90	87	-4	76
Driftnetto Fastighetsförvaltning	1271	1218	53	1084
Fastighetsavskrivningar	912	823	-89	759
BRUTTORESULTAT	359	395	-36	325
Finansiella poster	135	119	-16	114
OPERATIVT RESULTAT	224	276	-52	211
Jämförelsestörande poster				
RES EFT JMF STÖR. POSTER	224	276	-52	211

Budget 2020, SB Tot**Bilaga 2**

Investeringar, mnkr	Budget 2020	Prognos 2 2019	Utfall 2018
Nyproduktion	1 239	1 201	1 098
Ombyggnader etc.	1 031	1 026	1 462
Summa	2 270	2 227	2 560

BALANSRÄKNING

Mkr	Budget 2020-12-31	Prognos 2 2019-12-31	Utfall 2018-12-31
Anläggningstillgångar	29 963	28 588	27 192
Övriga omsättningstillgångar	119	134	209
Summa tillgångar	30 082	28 722	27 401
Eget kapital	13 530	13 358	13 150
Avsättningar/minoritet etc	760	724	662
Långfristiga skulder	0	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	14 847	13 674	12 567
Kortfristiga skulder, övriga	945	966	1 022
Summa skulder o eget kap.	30 082	28 722	27 401
Soliditet %	45%	47%	48%