

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## Verksamhetsrapport för 2019

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Verksamhetsrapport för 2019 godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen  
VD

### Ärendet

#### Verksamhetsrapport 2019

Svenska Bostäder kan redovisa en hög måluppfyllnad för 2019 vad gäller indikatorer, och merparten av de aktiviteter som sattes upp i verksamhetsplanen har genomförts, alternativt är fortsatt pågående.

Operativt resultat för helåret 2019 uppgår till 307 mnkr, jämfört med en budget på 273 mnkr. Driftnettot påverkas, jämfört med budget, positivt av högre intäkter för lokaler och försäkringsersättningar samt lägre värmekostnader. Driftnettot påverkas negativt framförallt av ökade kostnader för akuta reparationer, snöröjning, skadedjur, bevakning samt sophämtning. Fastighetsavskrivningar inklusive nedskrivningar landar i princip på budget medan de finansiella posterna ligger 24 mnkr bättre än budget framförallt beroende på att räntenivån kopplat till upplåningen blev lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen är 2 092 mnkr, jämfört med budget 2 205 mnkr.

### Bilagor

1. Utfallsrapport VB 2019
  2. Resultat och investeringsrapport 2019
-



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

Sid. 1 (34)

2020-01-28

# Utfallsrapport VB 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 .....	4
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>4</b>
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	11
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.....	15
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>15</b>
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	15
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	17
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	22
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	23
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	23
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....</b>	<b>28</b>
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	28
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....	30

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt bokslut 2019 SB*

## Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäder kan redovisa en hög måluppfyllnad för 2019 vad gäller indikatorer, och merparten av de aktiviteter som sattes upp i verksamhetsplanen har genomförts, alternativt är fortsatt pågående.

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

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

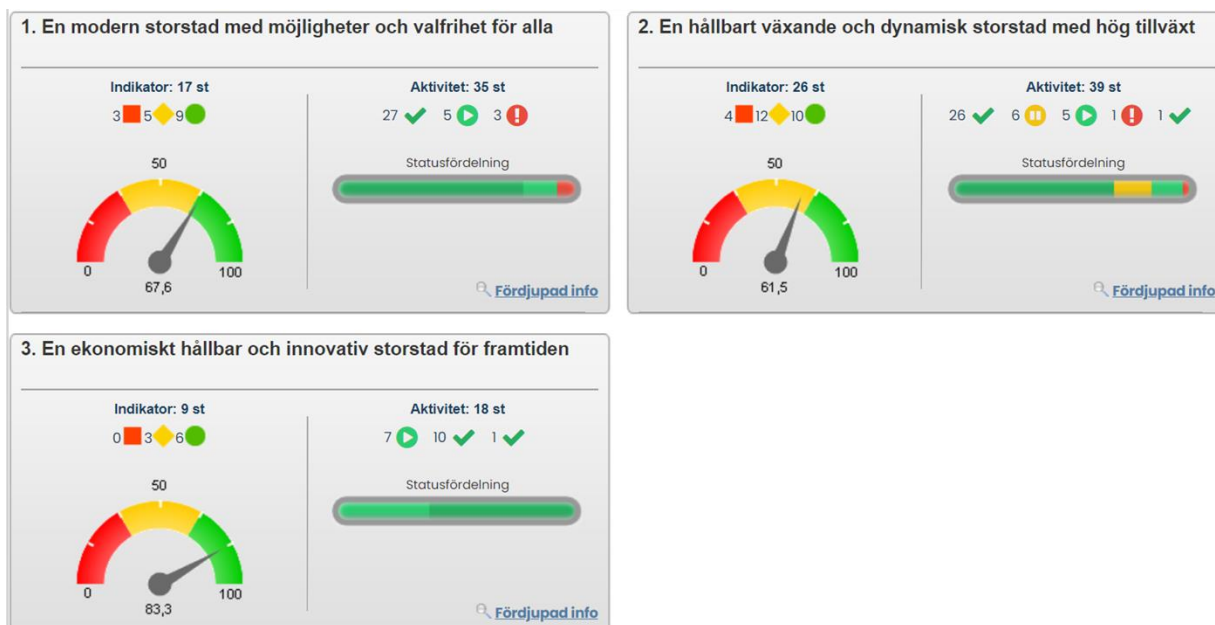
Samtliga distrikt får ett markant tapp i resultatet kring värmekomforten vintertid. En fråga som förvaltningen under hösten har analyserat för att hitta potentiella orsaker. Arbetet fortsätter vidare in i 2020 med konkreta åtgärder för att komma tillbaka till tidigare års resultat eller ännu bättre.

Samtidigt fortsätter värmeanvändningen/energiförbrukningen att ligga på historiskt låga nivåer, vilket är ett resultat av ett långsiktigt och medvetet arbete inom hela bolaget. De senaste årens satsningar på bland annat totalombyggnader, fönsterbyten, ventilationsåtgärder och installationer av luftvärmepumpar, samt tillkommande nyproduktion drar ned snittförbrukningen.

Resultatet från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget fortsatt ligger på en hög nivå och når årsmålet. Under året fick vi även utmärkelsen En av Sveriges bästa arbetsplatser, A Great Place to Work.

Under 2019 påbörjades 261 bostadslägenheter i nyproduktion, jämfört med årsmålet 773. Bolaget når inte årets nybyggnadsmål till följd av framför allt utdragna detaljplaneprocesser. Totalt färdigställdes 454 nybyggda lägenheter jämfört med målet 512.

Ombyggnadsvolymerna uppvisar smärre avvikelser beroende på omprioriteringar mellan olika planerade projekt. I helombyggnader påbörjades 296 lägenheter under 2019 att jämföra med årsmålet 336 lägenheter. Motsvarande siffror för färdigställda lägenheter blev 385 mot årsmålet 426.



## Analys av ekonomisk utveckling

Generellt kan vi se ett ökat fokus på affärsmässighet i bolaget både när det gäller det löpande arbetet och i beslut som påverkar på lång sikt. Utvecklingsarbetet med tydliga strukturer för uppföljning har gett resultat under året.

Operativt resultat för helåret 2019 uppgår till 307 mnkr, jämfört med en budget på 273 mnkr. Drifnettot är 11 mnkr bättre än budget (en avvikelse på 0,9%) där Svenska Bostäder står för 2 mnkr, Stadsholmen för 6 mnkr och IT Bo för 3 mnkr. Drifnettot påverkas, jämfört med budget, positivt av högre intäkter för lokaler (i både Svenska Bostäder och Stadsholmen) och försäkringsersättningar samt lägre värmekostnader, där både klimateffekter och energibesparingar påverkar positivt. Drifnettot påverkas negativt framförallt av ökade kostnader för akuta reparationer, snöröjning, skadedjur, bevakning samt sophämtning. Fastighetsavskrivningar inklusive nedskrivningar landar i princip på budget medan de finansiella posterna ligger 24 mnkr bättre än budget framförallt beroende på att räntenivån kopplat till upplåningen blev lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen är 2 092 mnkr, jämfört med budget 2 205 mnkr. Nyproduktion står för 45 mnkr, strategiska ombyggnationer för 50 mnkr och övriga investeringar för 17 mnkr av budgetavvikelsen.

## 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 har Svenska Bostäder under 2019 erbjudit 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 har också bidragit med arbetsuppgifter för Stockholmsjobb för att långtidsarbetslösa ska få möjlighet att skaffa erfarenhet som kan leda till ett arbete och egen försörjning. Svenska Bostäder tog emot 100 ungdomar för feriearbete under 2019.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till ett ökat antal aktivitetsinsatser, bland annat, Stockholmsjobb, som sänker trösklar till jobb och underlättar inträde på arbetsmarknaden				 Erbjudna praktikplatser och visstidsanställningar (servicevärdar).
				<b>Analys</b> Svenska Bostäder har tillhandahållit 16 praktikplatser från olika yrkesutbildningar under året.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	103	75 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	11	4	
	   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	
	<b>Analys</b> 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 har under året deltagit aktivt i de lokala fastighetsägarföreningarna (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 har bolaget medverkat i lokala brottsförebyggande råd (BRÅ), och samverkat med stadens olika aktörer till exempel när det gäller arbetet mot oriktiga hyresförhållanden.






Svenska Bostäder inarbetade och framgångsrika förebyggande arbetssätt med veckovisa ronderingar i våra fastigheter har fortsatt under året. 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. Mot slutet av året har ett utökat samarbete inletts kring Husby Centrum med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning, Stadsteatern/Kulturhuset och Kulturförvaltningen med den gemensamma ambitionen att öka tryggheten genom kulturverksamheten i området som verktyg.







I samband med större upprustningar, ombyggnationer och nyproduktion har trygghetsaspekten beaktats i projektering och genomförande.











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





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden				 Delta aktivt i fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved.
				<b>Analys</b> Aktiviteten har pågått kontinuerligt under året.
				 Fortsätta utvecklingen av Husbycentrum i nära dialog med boende, näringsidkare, staden, stadsdelen, polis och andra fastighetsägare.
				<b>Analys</b> Projektet fortgår. Uthyrning av etapp 3 och 4 pågår. Produktion i etapp 4 och planering av hantering etapp 5 pågår.
				 Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet i minst fyra områden.
				<b>Analys</b> Under året har Svenska Bostäder genomfört olika trygghetsdialoger runtom i vårt bestånd. Den senaste genomfördes i Rågsved, en s.k. trygghetsdag.
				 Genomföra fokusgrupper i minst ett område för att fördjupa dialogen med hyresgästerna.
				<b>Analys</b> Aktiviteten planerades att utföras men pga lågt deltagarintresse uteblev den.
 Erbjudna				 Vid upprustning presenteras en basnivå av


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				bolaget. Därutöver erbjuder bolaget, efter diskussion i samrådsgruppen, kollektiva och individuella val av standardhöjning.	
				<b>Analys</b> Pågår kontinuerligt. Aktuella samråd är inför upprustning av Nystad 1 och Oslo 6 samt i Innerstan inför upprustning av kv. Harpan.	
 Tillsammans med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna samt socialnämnden utveckla samverkan för att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning på bostadsmarknaden och på vilket sätt sådan kan undvikas, samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de människor som berörs				✔ Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvaliteten i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.	
				<b>Analys</b> Aktiviteten har pågått kontinuerligt under året genom samverkan grupper med olika aktörer.	
 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 hyressättningssystem, Stockholmshyra.	
				<b>Analys</b> Förhandlingar pågår fortsatt under år 2020.	
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	14,8	10		
	<b>Analys</b> Under första tertialet 2019 enades bostadsbolagen om en gemensam definition på omflyttning att avse den interna kön inklusive nyproduktion. Detta innebär att utfall/prognos inte är direkt jämförbara med årsmålet.				
					✔ Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
					<b>Analys</b> Under hösten genomfördes utbildning inom området på



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				distriktsnivå.
				❗ Informera om möjligheten via sociala medier
				<b>Analys</b> Aktiviteten utgår.
				✔ Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
				<b>Analys</b> Aktiviteten har pågått 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 händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	60 %	100 %	
				<b>Analys</b> Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt inom samtliga delar av RSA. Inga risker har slutdatum för genomförande under 2019, men det finns en risk för avvikelse beroende på takten i åtgärderna.
				✔ Genomföra krisövning för företagsledningen samt utveckla bolagets krishanteringsplan.
				<b>Analys</b> Krisövning med företagsledning genomfördes i december.
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser				✔ Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
				<b>Analys</b> Risk- och sårbarhetsanalys 2019 är framtagen och redovisad för förvaltningschef samt företagsledning.
	  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	60 %	100 %	
	<b>Analys</b> Svenska Bostäder arbetar kontinuerligt inom samtliga delar av RSA. Inga risker har slutdatum för			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	genomförande under 2019, men det finns en risk för avvikelser beroende på takten i åtgärderna.			
	  Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1	1	
	  Produktindex	77,8	78,5	
	<b>Analys</b> Trots avvikande resultat på det totala är det glädjande att se att delindex Utemiljö ökar med 1 procentenhet. En av fler faktorer som i sin tur påverkar upplevd trygghet.			
	  Produktindex lokaler	79,1	79	<p>✓ Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.</p> <p><b>Analys</b> I Björkhagen pågår upprustning av tomma lokalytor för att ge plats åt nya verksamheter. En ny restaurang samt skräddare är etablerad. I Kärrtorp sker löpande arbete med förädling av verksamheter. Kärrtorpsfestival genomförd i juni med ca 3000 besökare. Ombyggnadsprojektet pågår i Husbycentrum. Husbyfestivalen har firat 25 år med ett stort antal besökare från hela Järvaområdet.</p>
	  Rent och snyggt	78,1	79,5	<p>✓ Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.</p>
	<b>Analys</b> Distrikten har under hösten följt upp och haft möten med bolagets städentreprenörer.			<b>Analys</b> Aktiviteten har pågått kontinuerligt under året.
	  Serviceindex	83	83,9	<p>✓ Följa upp operativa nyckeltal för Kundcenterärenden och ronderingsstatistik löpande. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.</p>
	<b>Analys</b> Marginell avvikelse mot årsmålet. Distrikten har sedan resultatet presenterades arbetat med handlingsplan för 2020 och identifierat arbetsområden där de ser potential till förbättring. Trots avvikande resultat har Svenska Bostäder ett mycket högt resultat i kategorin "Stora bolag".			<b>Analys</b> Vidareutveckling av Kundvisare och Kundpyramiden har inte att prioriterats under hösten 2019 på grund av implementering av nytt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastighetsystem. I övrigt är aktiviteten genomförd som planerat.
	  Serviceindex lokaler	81,3	81	<p>✓ Genomföra årliga servicebesök.</p> <p><b>Analys</b> Aktiviteten genomförd enligt plan.</p>
	  Trygghetsindex	80,3	79,8	<p>✓ Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><b>Analys</b> Utbildning för boförmedlare på samtliga distrikt har genomförts under T2.</p> <p>✓ Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.</p> <p><b>Analys</b> Aktiviteten har pågått kontinuerligt under året. Under T2 har SB:s fokus mest handlat om Vallgossen där arbete med trygghet och säkerhet inneburit såväl extra ronderingar samt olika trygghetsinsatser.</p> <p>✓ Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten.</p> <p><b>Analys</b> Utöver trygghetsdagar i Vällingby och Rågsved har det varit planeringsuppstart för grannsamverkansföreningar i 4 olika lokala hyresgäsföreningar.</p> <p>✓ Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.</p> <p><b>Analys</b> Aktiviteten pågår vid behov. Vid nybyggnation finns det med i projekteringsstadiet. I befintligt bestånd genomförs trygghetsbesiktningar löpande med stöd från fastighetsägarföreningarna.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Värme komfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	51,1	57	✓ Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energispar syfte.
	<b>Analys</b> Stor avvikelse utifrån uppsatt mål och tidigare års mätning. Förvaltningen arbetar med att identifiera om det är något specifikt som kan ha påverkat det stora tappet. En handlingsplan är framtagen. Samtidigt minskar energiförbrukningen återigen vilket är viktigt att ha med i analysen av resultatet.			<b>Analys</b> Arbetet inkluderar bedömning av andra mätmetoder än lufttemperatur.
				✓ Kommunstyrelsen ska i samarbete med bostadsbolagen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldbejakande extremism.
				<b>Analys</b> 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 har under 2019 implementerat ett ledningssystem där vi bland annat förtydligar våra gemensamma arbetssätt. Genom gemensamma arbetssätt i hela bolaget säkerställer vi att vi agerar likvärdigt i relation till våra hyresgäster och minskar risken för diskriminering.

Under 2018 förstärktes Svenska Bostäders organisation med lokala Boförmedlarchef. Det har ökat möjligheten att samarbeta mer proaktivt med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och Bostadsförmedlingen kring olika frågor t.ex. när det gäller vräkningsförebyggande arbete. Under 2019 har arbetsformer utvecklats och nyckeltal för uppföljning tagits fram som kommer att ge tydligare styrning för verksamheten under 2020. När det gäller barnfamiljer har bolaget inarbetade arbetssätt för tidig kontakt med stadsdelen för att i dialog hitta så bra lösningar som möjligt utifrån den specifika situationen. I samband med trygghetsdagar i våra bostadsområden bidrar vi till att öka kunskapen om hur våld i nära relationer kan upptäckas och motverkas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				✓ Genomföra ett aktivt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
minimera antalet avhysningar				vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.
				<b>Analys</b> Under 2019 har ett bolagsgemensamt metodstöd för hantering av vräkningsförebyggande arbete tagits fram.
 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.
				<b>Analys</b> Under 2019 har 141 försöks- och träningslägenheter erbjudits och accepterats. Utöver dessa 141 är det fler som erbjudits men inte accepterats av de sökande.
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och förutsägbara förutsättningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.	 Serviceindex lokaler	81,3	81	
 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.
				<b>Analys</b> Under 2019 har Svenska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bostäder levererat 17 st lägenheter till Bostad-Först enheten vilket är i nivå med det krav som finns.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder				 Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
				<b>Analys</b> Framtagning av proaktiva åtgärder gällande vråkning har genomförts i samarbete med stadsdelsförvaltningarna.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	  Ta kunden på allvar	88,8	89,7	
				<b>Analys</b> Liknande resultat som föregående år, dock ett tapp sett till utsatt mål.
 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.
				<b>Analys</b> Svenska Bostäder har fungerande rutiner för att hantera skyddad identitet och har bidragit med lägenheter när förfrågan om detta kommit.
 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.
				<b>Analys</b> En utvärdering är framtagen.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	15	15	 Se över möjligheten att erbjuda korttidskontrakt via SHIS.
				<b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Svenska Bostäder har under 2019 förmedlat enligt årsmålet 15 korttidskontrakt via SHIS.
	 Antal påbörjade bostäder	261 st	773 st	
	<p><b>Analys</b></p> <p>Projekt som har skjutits i tid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kärrtorps Centrum på grund av att upphandlingsprocessen har tagit längre tid än beräknat.</li> <li>• Garagevägen i Hammarbyhöjden, Stockholmshus, på grund av att SL ska provköra långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och med entreprenör.</li> <li>• Dalen 13 samt Dalen 21, försenad detaljplanprocess samt överklagad detaljplan.</li> <li>• Familjen i Östberga, försenad detaljplanarbete och komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studentlägenheter.</li> <li>• Snabba Hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter förskjutet i tid på grund av överklagande till Mark och Miljööverdomstolen.</li> </ul>			
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service	83	83,9	
	<p><b>Analys</b></p> <p>Marginell avvikelse mot årsmålet. Distrikten har sedan resultatet presenterades arbetat med handlingsplan för 2020 och identifierat arbetsområden där de ser potential till förbättring. Trots avvikande resultat har Svenska Bostäder ett mycket högt resultat i kategorin "Stora bolag".</p>			
				 Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal mellanboenden för personer som utsätts för våld i nära relationer
				<p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget för en dialog med Bostadsförmedlingen som utreder frågan.</p>

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



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












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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning	1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	296	336	Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2019: Kvarteret Oslo 5 med 93 lägenheter samt ombyggnad i Rinkeby Allé med 153 lägenheter.
	<b>Analys</b> Projekten Skänninge 4 (81 lgh), samt Oslo 5 (93 lgh) och Jungfrun (9 lgh) har utgått och ersatts med Oslo 6 (111 lgh) samt Pyramiden 18 (32 lgh). Rinkeby Allé med 153 lgh har startats.			<b>Analys</b> Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjats 2019 är: Rinkeby Allé med 153 lägenheter.
				Påbörja 336 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
				<b>Analys</b> Det kommer att påbörjas 264 lägenheter i Järva under året. Nystad 1 med 99 lägenheter kommer tas upp till styrelsen i feb 2020.
	2. Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	385	426	Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs 2019: Kvarteret Trondheim 1 med 117 lägenheter och kvarteret Nystad 11 med 99 lägenheter.
	<b>Analys</b> Produktion förskjutet. Inflyttning i Oslogatan 22 januari 2020.			<b>Analys</b> Exempel på större ombyggnadsprojekt som färdigställs



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>2019: Kvarteret Trondheim 1 med 115 lägenheter och kvarteret Nystad 11 med 99 lägenheter. Och Skänninge 2 med 78 lgh.</p> <p>✓ Färdigställa 359 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.</p> <p><b>Analys</b> 316 lägenheter har färdigställts under 2019.</p> <p>✓ Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproducerade och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".</p> <p><b>Analys</b> En ny tjänst "Projektledare, eftermarknad" har tillsatts med fokus på eftermarknad.</p>
	<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.</p>	80 %	75 %	
	<p><b>Analys</b> 8 av 10 ombyggnadsprojekt klarar målet.</p>			
	<p>  Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m<sup>2</sup> A temp och år)</p>	72	65	
	<p><b>Analys</b> Årsmål klaras ej. Ingående projekt: Skogsklockan 2: 74 kWh/m<sup>2</sup>, Hundlokan 2: 70 kWh/m<sup>2</sup>, Björnlandet, by1: 67 kWh/m<sup>2</sup>, Björnlandet, by2: 76 kWh/m<sup>2</sup>.</p>			
	<p>  Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA</p>	148,9	150	
				<p> Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX , solenergi och geo-FTX.
				<b>Analys</b> Arbete pågår enligt plan.
SB Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljöprogramsområden	SB  Investeringar i Järva, mkr	391	425 mkr	
	<b>Analys</b> <i>Ombyggnadsprojekten har förskjutits i tid alternativt omdisponerats,</i>			
				 Stockholms Stadshus AB ska utreda hur bostadsbolagen kan utveckla och samordna arbetet och utreda en lotsfunktion i syfte att möta det lokala näringslivets behov av lokaler.
				<b>Analys</b> Bolaget för en dialog med Stockholms Stadshus AB.

## 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 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 akvissionsplan för bolagets arbete har upprättats.

Utfallet gällande markanvisade lägenheter 2019 är 200 lägenheter jämfört med målet 1000 lägenheter.

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

Starten av Snabba Hus Bergslagsvägen skjut till 2020 pga överklagande till Mark- och Miljööverdomstolen.





Projekten som startats under 2019 är Plankan och Greken samt 8 ombyggda lokaler till lägenheter.












Gällande nyproduktion för studenter planerar vi för drygt 300 lägenheter i Hagastaden. I Albano pågår produktion av 1000 studentlägenheter. Inflyttning i Snabba Hus i Råcksta med 250 lägenheter för unga har genomförts 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	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning vid nyproduktion och renoveringar				 Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering används inför ombyggnader och upprustning.
				<b>Analys</b> Kraven i tillgänglighetsinventeringen är inarbetad i Svenska Bostäders tekniska regler.
 Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt				 En analys av vilka områden som kan vara aktuella genomförs. I de fall analysen visar att en ombildning kan vara av intresse förbereds för att bereda möjligheter till ombildning.
				<b>Analys</b> Svenska Bostäders analys visade att 61 fastigheter, med total 5 246 lägenheter, i 7 stadsdelar var möjliga att ombilda. Hyresgäster i dessa fastigheter fick därmed ett erbjudande om att ombilda och sista dagen för att inkomma med en intresseanmälan var 31 december 2019. Resultatet vid årsskiftet blev 19 kompletta och godkända intresseanmälningar från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				fastigheter med 1 504 lägenheter. En intresseanmälan från en fastighet med 410 lägenheter råder det viss osäkerhet kring.	
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)	
				<b>Analys</b> Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt.	
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild överenskommelse				 Samverka med aktuella stadsdelsförvaltningar avseende bostäder till prioriterade grupper.	
				<b>Analys</b> 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	454	512		
				<b>Analys</b> Projektet Kvarnseglet 3 och 4 delinflyttas under 2019, och 73 lgh flyttas in först under början av 2020.	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 924	4 091		
					 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
					<b>Analys</b> Arbete sker enligt plan.
					 Utifrån en gemensamt med systembolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				<b>Analys</b>	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Den gemensamma ackvissionsstrategin med Stockholms hem och Familjebostäder är uppdaterad. Nybyggnadstakten har ändrats från 1000 lgh/per år 2018 till 500-700 lgh/år 2019. För 2020 års budget är den ändrad till 500 lgh/år. Framtaget förslag om markanvisning på 350 lgh i Husby södra har utgått på grund av återremittering.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	  Investeringar i Stadsholmen	121,3	111 mkr	<p>✓ Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.</p> <p><b>Analys</b> Inventering genomförd med sammanställning och analys.</p> <p>✓ Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p>
				<p><b>Analys</b> Två stambytesprojekt genomförda under 2019. Informationsmöten och samrådsmöten med hyresgästerna har genomförts.</p>
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.				<p>🔔 Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta arbetet med "Stockholms hus".</p> <p><b>Analys</b> Arbetet pågår men vi har svårt att få bygglov för Snabba hus på planlagd mark. Vad gäller Stockholms hus ser vi svårigheter i vissa projekt vad gäller ekonomi och markfrågor.</p> <p>✓ Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.</p> <p><b>Analys</b> Projektet Räcksta med 247 lägenheter var klar för inflyttning under senhösten. Projektet</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				Bergslagsvägen med totalt 134 lägenheter har blivit överklagat flera gånger och just nu tittar mark- och miljööverdomstolen på bullerskyddet. Utredning och åtgärd kring bullerkraven pågår. Byggstart planeras till 2020.	
				✓ I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.	
				<b>Analys</b> Projektet pågår för fullt och arbete med stommen pågår i 6 av 8 kvarter. Prognos på antal lgh ligger på totalt 1021.	
				🔔 Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 381 lägenheter.	
				<b>Analys</b> Totalt 247 lägenheter. Flyttades in under nov och dec 2019.	
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshusen" som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus	0	80		
					<b>Analys</b> Projektet Garagevägen i Hammarbyhöjden är förskjutet pga att SL ska "provköra" långtradare in i depå, samt osäkra avtal med exploateringskontoret och entreprenör.
					✓ Aktivt arbeta med koncepten "Snabba hus" och "Stockholmshus".
					<b>Analys</b> Det gamla avtalet gick ut sista december, för närvarande pågår diskussion hur Stockholmshusen omgång två ska gå till. Framtagande av nytt förfrågningsunderlag kommer ske under våren gemensamt med Familjebostäder och Stockholmshem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för fler studentbostäder, både permanenta och tillfälliga	  Antal påbörjade studentlägenheter	50	180	
	<b>Analys</b> Enbart Kvarteret Plankan har startats.			
	 Andel elbilar	42 %	30 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	261	773	
	<b>Analys</b> Projekt som har skjutits i tid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kärrtorps Centrum på grund av att upphandlingsprocessen har tagit längre tid än beräknat.</li> <li>• Garagevägen i Hammarbyhöjden, Stockholmshus, på grund av att SL ska provköra långtradare in i depå, osäkra avtal med exploateringskontoret och med entreprenör.</li> <li>• Dalen 13 samt Dalen 21, försenad detaljplanprocess samt överklagad detaljplan.</li> <li>• Familjen i Östberga, försenat detaljplanarbete och komplexitet kring fastighetsbildningsfrågan. Dalen 13 och Familjen ingår i statistik för studentlägenheter.</li> <li>• Snabba Hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter förskjutet i tid på grund av överklagande till Mark och Miljööverdomstolen.</li> </ul>			
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	77,8	78,5	
	<b>Analys</b> Trots avvikande resultat på det totala är det glädjande att se att delindex Utemiljö ökar med 1 procentenhet. En av fler faktorer som i sin tur påverkar upplevd trygghet.			

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elfordon i anslutning till	  Antal nya laddplatser för elfordon			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkering i befintliga och nya fastigheter	<b>Analys</b> Svenska Bostäder installerar i regel inte laddstolpar själva utan det brukar Stockholm Parkering göra själva, bolaget förbereder med kanalisering 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.
				<b>Analys</b> Planering för laddplatser sker i varje projekt tillsammans med Stockholm parkering.
 Skapa förutsättningar för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				🟢 Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl-lådcykel- och bilpooler
				<b>Analys</b> Bolaget arbetar med frågan och under 2020 är ambitionen att ta fram ett mobilitetsprogram.
	  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	71,6 %	85 %	
	<b>Analys</b> Uppföljning sker per halvår, vi har haft svårt att klara årsmål pga driftproblem med etanolbilarna vid hög andel etanol. Två bilar har tankat stor andel bensin. Felaktigt användarbeteende som har förbättrats sedan halvårsskiftet. Fordonen ska bytas till elbil.			

## 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. Därutöver har Stockholm Vatten och Avfall











sagt nej till utökat tillstånd för den gröna påsen.








Under våren färdigställdes en analys av var klimatrelaterade sårbarheter finns i vårt bestånd, därefter har arbetet med att utreda lämpliga åtgärder påbörjats och kommer fortsätta under 2020





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.
















Värmeanvändningen fortsätter att minska över rullande 12 månaders period vilket är ett resultat av ett långsiktigt och medvetet arbete inom hela bolaget.

Framöver kommer Svenska Bostäder även att medverka i SABO's klimatinitiativ.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	48,5 %	60 %	 Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt, samt öka andelen i befintligt bestånd i framförallt Västerort.
	<b>Analys</b> Målet uppnås ej. Ökad tillgång till gröna påsen behövs för att uppnå målet, Stockholm vatten och avlopp har sagt nej till det.			<b>Analys</b> Insatser i Västerort genomförd och kärlskäpen är på plats. Dock pga hög arbetsbelastning i Västerort har vi inte måttat med implementeringen till hyresgästerna.
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnads effektiva förebyggande åtgärder				 Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
				<b>Analys</b> Ett analysarbete gjordes under T1 och var färdigt juni 2019. Analys från bolagets skedde under T3.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesterings satsning samt externa medel såsom Klimatklivet.				 Nyproduktion utförs genomgående enligt Miljöbyggnad silver. Bereda underlag för beslut om att följa branschinitiativ som t.ex. Färdplan bygg och anläggning eller SABOs Klimatinitiativet.
				<b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Beslutaget 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.
				<b>Analys</b> Arbete pågår utifrån givna förutsättningar som minskad volym för ombyggnationer.
				 Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
				<b>Analys</b> Har pågått under året.
 Strategiskt arbeta med att öka andelen plusenergi-, och passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				 Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus. Fortsätta kartlägga inom vilken typ av nyproduktion där det ger bäst förutsättningar att satsa på aktuell hustyp.
				<b>Analys</b> 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.
				<b>Analys</b> Arbete pågår enligt plan vid planering av nybyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✓ Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.</p>
				<p><b>Analys</b> Frågan tas upp på samråd i alla projekt, genomförs om intresse finns och om det är genomförbart.</p>
<p> Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat</p>				<p>🟢 Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.</p>
				<p><b>Analys</b> Pågår.</p>
	<p> Andel av stadens byggnader som är miljöklassade</p>	0,89 %	0,89 %	<p>✓ Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".</p>
				<p><b>Analys</b> Metodik för Miljöbyggnad silver är inarbetad i tekniska regler som ska användas vid nyproduktion.</p>
	<p> 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</p>	96,03 %	100 %	<p>✓ Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.</p>
	<p><b>Analys</b> Byggnader med överstigande mätvärden är under åtgärdande eller i plan för åtgärdande.</p>			<p><b>Analys</b> Byggnader med överstigande mätvärden är under åtgärdande eller i plan för åtgärdande.</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b> Upphandlingsunderlag är uppdaterade med detta krav.			
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	48 %	60 %	
	<b>Analys</b> 202 av 421. Målet klaras ej. Ökad tillgång till gröna påsen behövs för att uppnå målet, 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 %	100 %	
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	88,89 %	75 %	
	  Köpt energi (GWh)	324 GWh	323 GWh	
	<b>Analys</b> Bolaget klarar inte årsmålet, som är nedjusterat av staden.			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	148,9 kWh/m2	144 kWh/m2	
	<b>Analys</b> <i>Minskningen av Svenska Bostäders energianvändning har fortsatt under 2019 och vi når bolagets interna mål. Förklaringen torde ligga i inflyttning i ett antal större om- och nybyggnadsprojekt, samt att omfattning och status av driften på värme- och ventilationsanläggningarna i det befintliga beståndet har en fortsatt hög standard.</i>			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	170,8 kWh/m2	173 kWh/m2	
	<b>Analys</b> Från och med nästa år kan vi rapportera A-temp, i år rapporterar vi BOA/LOA enligt tidigare överenskommelse med Stadshus AB.			
	  Årlig energiproduktion baserad	553 MWh	600 MWh	 Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	på solenergi (MWh)			installera solceller i samband med ny- och ombyggnadsprojekt.
	<b>Analys</b> Årsmålet klaras ej till följd av att två anläggningar är avstängda i samband med ombyggnadsprojekt.			<b>Analys</b> Inga nya solcellsanläggningar har installerats under året. För närvarande förbereds för solceller i nyproduktion och installation är beslutad på en byggnad i Albano.
				✓ Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.
				<b>Analys</b> Pågår enligt plan.

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



#### Analys

Svenska Bostäder ekonomi är stabil och trots att årets resultatkrav har varit utmanande överträffar resultatet budget både på driftnettonivå samt operativ nivå. Bolaget införde i början av året en tydlig ekonomistyrningsrutin med åtgärdsplaner för att styra mot det ekonomiska målet och det har fått effekt.

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













#### Analys















Under 2019 har arbetet med att införa bolagets processinriktade ledningssystem pågått. Syftet med ledningssystemet är att utveckla gemensamma och än mer effektiva arbetssätt som hjälper oss nå bolagets mål och strategiska inriktning.

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

I december presenterade bolaget en utredning avseende försäljningen av Vällingby Centrum för styrelsen som godkände utredningen och gav VD i uppdrag att ta fram en försäljningsstrategi under 2020. Bolagets har påbörjat en utredning av fastighetsinnehavet både avseende strategisk betydelse och effektiv förvaltning och arbetet kommer fortsätta under 2020.

Anlitande av konsulter sker med stor omsorg. Bolaget är i nuläget involverade i två större utvecklingsprojekt VERA (införande av nytt fastighetssystem Fast2) 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	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				 Utredning genomförs avseende avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.
				<b>Analys</b> Utredning pågår avseende avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse. Arbetet kommer fortsätta under 2020.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.				 Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.
				<b>Analys</b> En översiktlig översyn av fastighetsinnehavet har genomförts under året. Arbetet kommer fortsätta under 2020 bl a med lönsamhetsanalyser per fastighet.
 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.				 Resultatawikelse mäts och åtgärder genomförs löpande för att nå resultatmålet.
				<b>Analys</b> Ny ekonomistyrning inför med månadsrapportering och åtgärdsplaner.
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv				 Aktivt arbeta för att ha verksamheter i våra lokaler som bidrar till att utveckla det lokala samhället. Minska kostnader och tomställningstiden för lokaler på grund av evakuering och ombyggnad.
				<b>Analys</b> Uthyrningsprocessen är uppdaterad.
 Uppnå en direktavkastning och				 Aktivt styra mot budget och indikatorer enligt nedan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer				<b>Analys</b> Tydligare och mer frekvent ekonomistyrning införd.
 Utreda förutsättningar för och konsekvenser av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.				 En utredning genomförs kring en eventuell avyttring av Vällingby Centrum.
				<b>Analys</b> En utredning har genomförts och presenterades för styrelsen i december. Styrelsen beslutade att godkänna utredningen och att ge VD i uppdrag att ta fram en försäljningsstrategi under 2020.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader	7,9 %	7,4 %	
	<b>Analys</b> Awikelsen förklaras av ökade pensionskostnader.			
	  Awikelse investeringsbudget, %	-5,58 %	2 205 mnkr	
	<b>Analys</b> Förskjutningar i ny- och ombyggnadsprojekt.			
	  Direktavkastning	4,6	4,6 %	
	  Driftkostnad/kvm	673	661	
	<b>Analys</b> Awikelsen beror framförallt på ökade pensionskostnader (St Erik liv debiteringar för förmånsbestämd pension), ökade reparationskostnader (akuta och lägenhetsunderhåll), samt ökade kostnader för fastighetskötsel (bl.a nytt dyrare skadedjursavtal).			
	  Driftnetto/kvm	535	530	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	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 som en naturlig del i utvecklingen av våra processer inom ramen för vårt ledningssystem 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.

Driftsättningen av det nya fastighetssystemet, Fast2, som beräknas ske i mars 2020, har även under 2019 tagit stora resurser i anspråk.

Vi arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling. Under 2019 har fokus legat på ledarutveckling och förändringsledning.



Ett permanent Dataskyddsombud har utsetts istället för den tillförordnade. Svenska Bostäder har under 2019 börjat använda Draftit (förteckningsverktyg upphandlat av staden) med användandet av Draftit kan processamordnare involveras i förteckningsarbetet så att förteckningen hålls aktuell. En organisation för att hantera dataskyddsfrågor har tagits 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 korrupcion. 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 fördjupad undersökning vid eventuell misstanke. Svenska Bostäder har sedan tidigare en wistler-blower funktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller aweckling				 Fortsatt ha ordning och reda på lokalstocken och bedriva ett aktivt uthyrningsarbete. Vidareutveckla processen för effektivare lokalförvaltning. Ta ett stort CSR-ansvar i områden med social- och/eller ekonomisk utsatthet.
				<b>Analys</b> CSR-plan för Husby



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				framtagen.
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.				<p>✓ Långsiktig kompetensförsörjningsplan. Arbeta med arbetsgivarvarumärket. Fortsatt satsning på ledarutveckling, inklusive chefsutbildning.</p> <p><b>Analys</b> Ledarforum, chefsutbildningar i arbetsgivarrollen samt i förändringsledning. Olika insatser när det gäller arbetsgivarvarumärket. Introduktionsutbildning för nyanställda m.m.</p>
 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><b>Analys</b> Samarbeten pågår med bostadsbolagen och Stokab i flera olika konstellationer med koppling till uppdraget. Bl 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><b>Analys</b> Fyra 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 bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				offentliga toalett i Järva).
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetsätt				 Ta upp det goda exemplet på varje företagsledningsmöte och sedan sprida det i organisationen.
				<b>Analys</b> Det goda exemplet tas upp på varje företagsledningsmöte och avdelningscheferna för det sedan vidare i organisationen via sin mötesstruktur.
				 Uppmuntra till förbättringsförslag utifrån arbetet med ledningssystem och processnätverk.
				<b>Analys</b> Sker löpande.
	   Aktivt Medskapandeindex	85	85	
	<b>Analys</b> <i>Resultatet från stadens medarbetarundersökning visar att bolaget fortsatt ligger på en hög nivå och når årsmålet.</i>			
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	80 %	
	  Index Bra arbetsgivare	85	86	
	<b>Analys</b> Eftersom delindex3 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 %	4,5 %	
	<b>Analys</b> Sjukfrånvaron har sänkts från 5 % 2018 till 4,8 %. Målet var dock 4,5%. Anledningen till utfallet 4,8% är fler långtidssjukskrivna i koncernen. Korttidssjukfrånvaron har minskat något, där männen står för den största minskningen.			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,65 %	1,7 %	
				 Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				berörda dotterbolag utveckla arbetsätt för att få in ökat antal anbud från utländska aktörer, för att effektivisera byggprocesserna
				<p><b>Analys</b></p> <p>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.</p>

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 2

Utfall 2019

	Helår Utfall	Helår Budget	Diff Utf/Bud	Helår Prog2	Diff Utf/Prog2
Hysesintäkter bostäder	2305	2304	1	2306	
Hysesintäkter lokaler	661	642	19	648	14
Hysesintäkter bilplatser	53	52		52	
Intäcksreduktioner	-102	-96	-6	-104	2
Övriga förvaltningsintäkter	170	144	26	156	14
<b>Summa Intäkter</b>	<b>3087</b>	<b>3046</b>	<b>41</b>	<b>3057</b>	<b>29</b>
Fastighetsskötsel	325	315	-10	332	7
Reparationer	336	327	-9	325	-11
Utrangering av fastighetskomponent	4	5	1	5	1
Taxebundna kostnader	433	436	2	433	
Administration	514	499	-15	514	
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>1612</b>	<b>1582</b>	<b>-31</b>	<b>1609</b>	<b>-3</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>1474</b>	<b>1464</b>	<b>10</b>	<b>1448</b>	<b>26</b>
Markavgifter	143	143		143	
Fastighetsskatt	87	89	2	87	
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>1244</b>	<b>1233</b>	<b>11</b>	<b>1218</b>	<b>26</b>
Fastighetsavskrivningar/nedskrivningar	828	826	-2	823	-5
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>417</b>	<b>407</b>	<b>10</b>	<b>395</b>	<b>22</b>
Finansiella poster	110	134	24	119	9
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>307</b>	<b>273</b>	<b>34</b>	<b>276</b>	<b>31</b>
Jämförelsestörande poster	3		3		3
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>310</b>	<b>273</b>	<b>37</b>	<b>276</b>	<b>34</b>

**Utfall, 2019, SB Tot**

Bilaga 2

<b>Investeringar, mnkr</b>	<b>Utfall Helår</b>	<b>Budget helår</b>	<b>Prognos2 helår</b>	<b>Utfall föreg år</b>
Nyproduktion	1 148	1 188	1 201	1 098
Ombyggnader etc.	934	1 017	1 026	1 456
<b>Summa</b>	<b>2 082</b>	<b>2 205</b>	<b>2 227</b>	<b>2 554</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Mkr</b>	<b>Bokslut 2019-12-31</b>	<b>Prognos 2 2019-12-31</b>
Anläggningstillgångar	28 389	28 588
Övriga omsättningstillgångar	124	134
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 513</b>	<b>28 722</b>
Eget kapital	13 379	13 358
Avsättningar/minoritet etc	648	724
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	13 612	13 674
Kortfristiga skulder, övriga	874	966
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>28 513</b>	<b>28 722</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>47%</b>	<b>47%</b>