



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-06-04
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2020 godkänns.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Starten på 2020 har varit annorlunda än ett vanligt verksamhetsår pga Covid-19. Svenska Bostäder har utgått från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi ska upprätthålla verksamheten samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Sedan mitten av mars arbetar de som kan hemifrån största delen av sin tid. Vi har löpande anpassat vår servicelista när det gäller vilka åtgärder vi utför i lägenheter. Fokus har varit att vara ute i våra områden och rondera samt säkerställa ordning och reda i allmänna utrymmen.

Många av våra lokalhyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 och har kontaktat oss med önskemål om rabatter och anstånd. Riktlinjer har tagits fram och vi har samarbetat med Stadshus AB och våra systerbolag för att säkerställa att vi arbetar enhetligt.

I mars 2020 driftsattes det nya fastighetssystemet Fast2.

Effekter av Covid-19 slår negativt på resultatet med totalt 58 mnkr och helårsprognosen för resultatet efter finans justeras ned från 224 mnkr till 217 mnkr. Resultattappet hämtas delvis hem tack vare den milda vintern och eftersom reparationerna för året beräknas bli lägre, dels pga Covid- 19 och dels då vi valt att skjuta på reparationer som inte är absolut nödvändiga.

Den totala investeringsvolymen är 2 175 mnkr jämfört med budget 2 260 mnkr, dvs en avvikelse på 85 mnkr. Vad gäller avvikelsen står nyproduktion för 48 mnkr, ombyggnationer för 28 mnkr och övriga investeringar för 9 mnkr.

Bilagor

1. Tertialrapport 1 inklusive resultat och investeringsrapport
-



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

Bilaga 1

Sid. 1 (34)
2020-05-25

Utfallsrapport Tertianal 1 2020

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	14
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	14
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	16
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	16
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	17
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	18
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
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	29
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	30
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	33

Sammanfattande kommentar

Starten på 2020 har varit annorlunda än ett vanligt verksamhetsår. Vi hade planerat för bytet av vårt fastighetssystem och var väl förberedda för det. I princip samtidigt som det sjösattes konstaterade Folkhälsomyndigheten att vi hade allmän smittspridning i Stockholmsområdet av Covid-19. Detta har påverkat bolaget och skapat en utmanande situation både ur ett arbetsgivarperspektiv och ett fastighetsägarperspektiv.

Svenska Bostäder har utgått från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast där vi ska upprätthålla verksamheten samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Sedan mitten av mars arbetar de som kan hemifrån största delen av sin tid. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat vissa arbets sätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden och som kommer att effektivisera verksamheten.

Vi har löpande anpassat vår servicelista när det gäller vilka åtgärder vi utför i lägenheter. Fokus har varit att vara ute i våra områden och rondera samt säkerställa ordning och reda i allmänna utrymmen. Vi har även bidragit med stora informationsinsatser för att nå ut med myndigheternas budskap. Många av våra lokalhyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 och har kontaktat oss med önskemål om rabatter och anstånd. Riktlinjer har tagits fram och vi har samarbetat med Stadshus AB och våra systerbolag för att säkerställa att vi arbetar enhetligt. Öppettider i receptioner har anpassats för att minska smittspridning. Överlag har situationen gjort att vi snabbt hittat nya lösningar och vågat pröva nya arbets sätt.

Under 2020 har Svenska Bostäder ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden. Löpande uppföljning sker 1 gång/månad. Även störningshanteringen följs upp på liknande sätt. Utvecklingen under första tertialet är positiv.

Utifrån ägardirektivet att avyttra Vällingby Centrum har en försäljningsstrategi arbetats fram, som ännu inte blivit beslutad.

Utifrån ägardirektiven från 2019, där de allmännyttiga bostadsbolagen gav boende i ytterstaden möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt, har arbetet fortsatt och på styrelsemötet i april togs beslut om att erbjuda fyra bostadsrättsföreningar möjlighet att köpa sin fastighet.

I mars 2020 driftsatte Svenska Bostäder det nya fastighetssystemet Fast2. Befintliga processer och arbets sätt har gått igenom och ett stort antal utbildningar har genomförts. Överlag har övergången till Fast2 gått över förväntan.

Ett antal ombyggnadsprojekt pågår och påbörjas under 2020. 26 lägenheter i helombyggnad påbörjas i Storholmsbackarna, Vårberg. I Skänninge 5, Tensta, pågår ombyggnad och första huset har återflyttning i maj 2020. Förberedelser pågår för upprustning av fastigheterna Oslo 5, Nystad 1 och Skänninge 4 där styrelsebeslut planeras under året.

I nyproduktionsprojektet Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har vi en försening på grund av överklagande, vilket gör att inflyttningen i lägenheterna förskjuts från dec 2020 till våren 2021.

Analys av ekonomisk utveckling

Första tertialet har påverkats av Covid-19, framförallt genom att vi ser en sämre betalningsförmåga hos många av våra lokalhyresgäster och har vidtagit åtgärder genom att ge möjlighet till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning samt beviljat anstånd. Bolaget har arbetat fram riktlinjer och rutiner för att fatta affärsmässiga beslut om rabatter till

lokalhyresgäster. Vi har även satt upp en rutin för att ansöka om stöd från regeringens stödpaket för hyror. Vidare har bolaget erbjudit bostadshyresgäster som har fått betalningssvårigheter möjlighet till individuella avbetalningsplaner istället för ordinarie inkassoprocess.

I helårsprognosen minskar bolagets intäkter för lokaler som en följd av Covid-19 och vi tar höjd för ökande vakanser samt hyresförluster. Långsiktigt finns en risk att de ekonomiska effekterna av Covid-19 påverkar våra fastighetsvärden negativt med nedskrivningsbehov som en följd.

Ett arbete har utförts i bolaget för att identifiera åtgärder som kan motverka den negativa resultateffekten av intäktstappet för att i möjligaste mån fortfarande nå ägarens krav.

Operativt resultat för helåret tertial 1 uppgår till 117 mnkr, jämfört med en budget på 31 mnkr. Driftnettot överstiger budget med 53 mnkr. Intäkterna ligger i nivå med budget. Fastighetskostnaderna ligger 18 mnkr under budget där vinterväghållning står för ca 10 mnkr. Övrig avvikelse beror till största delen på att budgeten är rakt fördelad över året medan kostnaderna för t ex trädgårdsskötsel är säsongsberoende. Reparationer ligger 9 mnkr under budget dels som en effekt av Covid-19 men också eftersom kostnaderna för reparationer generellt kommer sent under året. Taxebundna kostnader understiger budget med 12 mnkr framförallt kopplat till den milda vintern, som medfört låga värmekostnader. De administrativa kostnaderna understiger budget med 8 mnkr vilket framförallt avser IT kostnader, konsultkostnader och marknadsföringskostnader. Även här påverkar delvis att budgeten är rakt fördelad över året medan kostnaderna kommer ojämnt över året.

Helårsprognosen för resultat efter finans justeras ned från 224 mnkr till 217 mnkr. Effekter av Covid-19 slår negativt på resultatet med totalt 58 mnkr. Resultattappet hämtas delvis hem tack vare den milda vintern, där snöröjning samt värmekostnader beräknas landa 24 mnkr lägre än budget på helår. Reparationerna för året beräknas bli 15 mnkr lägre än budget dels pga Covid-19 och dels då vi, i syfte att balansera resultattappet, valt att skjuta på några reparationer som inte är absolut nödvändiga. Vi har även gjort en översyn av de administrativa kostnaderna och avvaktar med viss återrekrytering, minskar på marknadsföringskostnader samt konsultkostnader i syfte att parera resultattappet. Vi har identifierat ett par ombyggnadsprojekt som kommer ge nedskrivningsbehov och bedömer i dagsläget att dessa har utrymme inom budgeten för avskrivningar.

Enligt ett ägardirektiv för 2019 gavs boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2020 pågår en ombildningsprocess där 11 fastigheter gått vidare i nästa skede. Hur många av dessa som faktiskt kommer ombildas är oklart och den bedömning som görs i dagsläget är att dessa får effekt på bolagets resultat först 2021. Ägardirektivet att sälja Vällingby Centrum beräknas få effekt på bolagets resultat först under 2021.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 176 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs en avvikelse på 94 mnkr. Nyproduktion står för 48 mnkr, ombyggnationer för 28 mnkr och övriga investeringar för 18 mnkr. Utfall per april är totalt 447 mnkr. Nyproduktion står för 190 mnkr, ombyggnationer för 182 mnkr och övriga investeringar för 75 mnkr.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Analys

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



Analys

Svenska Bostäder är anslutna till Integrationspakten och kommer på det sättet bidra till att korta vägen till svenska språket och till arbete genom bland annat mentorskap. Vi har under våren utvecklat 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 arbetstillfällena och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällena				 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt. Ta ställning till hur bolaget kan bidra – antingen med arbetstillfällena eller mentorskap alternativt både och.
				Analys Vi kommer att erbjuda medarbetare och chefer att vara mentorer.
 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 med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska				 Erbjuder praktikplatser och visstidsanställningar.
				Analys Pågår. Se specifika indikatorer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förhållanden i stadsdelsnämndsområdena				
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	86	
	Analys Första ferieungdomarna tas emot i sommar. Bolaget har utökat med 11 från lagt mål på 75 till 86.			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7	7	
	Analys Antal platser enligt uppsatt mål.			
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	
	Analys Relevant mått för bolaget är antalet tillhandahållna platser för feriejobb.			

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



Analys

Svenska Bostäder har första tertialet tagit fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin Covid-19 har gjort att vi tillfälligt anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden.

Under de första månaderna 2020 har vi i samarbete med stadsdelsförvaltningar, Trafikkontoret, och andra fastighetsägare haft starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar. Samarbetet i Husby Centrum med den nyligen ombildade företagarföreningen, stadsdelen, Kulturhuset/Stadsteatern, Kulturförvaltningen och övriga aktörer i centrum har intensifierats. I mars invigdes Kulturhuset/Stadsteatern och Kulturförvaltningens gemensamma lokaler. Pandemin har tillfälligt satt stopp för evenemang och aktiviteter, men de nya lokalerna och det stärkta samarbetet skapar goda förutsättningar framåt. Samarbete pågår för att anordna aktiviteter för barn och ungdomar under sommaren, anpassat utifrån myndigheternas rekommendationer. I Björkhagen pågår utveckling både i den yttre miljön och genom att tillföra nya verksamheter i befintliga lokaler. I Kärrtorps centrum genomför staden en upprustning av torgmiljön. Planering pågår för kommande upprustning i Skänninge i anslutning till Tensta Centrum.







Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved har varit fortsatt aktiva under perioden. Planerade trygghetsvandringar under våren kommer att genomföras i mindre skala för att leva upp till myndigheternas rekommendationer.










Under första tertialet har Svenska Bostäder haft dialog med hyresgäster som velat starta gårdsföreningar, vilket har lett till att sex nya föreningar startats. Föreningarna består av engagerade hyresgäster som vill bidra till att öka trivseln i bostadsområdet för dem som bor där. Vi har också fört aktiv dialog med hyresgäster som är intresserade av att starta grannsamverkan mot brott. Arbetet fortsätter under året.









Som tidigare nämnts i rapporten har Svenska Bostäder under 2020 även ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden.







Inom ramen för projektet Rättvist Byggnad har Svenska Bostäder genomfört två kontroller av byggarbetsplatser. Utöver dessa har vi planerat in fyra kontroller till under resten av året.










De två genomförda kontrollerna visar på brister i skalskyddet på arbetsplatserna och ett fåtal yrkesarbetare utan giltig ID-handling. Dessutom ska underentreprenörer anmälas i förväg vilket inte hade gjorts i några fall. Vidare kontrollerades fem av bolagets projekt i slutet av januari gällande enbart ID06, vilket är ett i byggbranschen utvecklat identifikations- och inpasseringssystem. Kontrollen genomfördes i samband med att de gamla ID06-korten slutade att gälla. Den sammanlagda avvikelser på bostadsbolagen tillsammans låg på ca 13 % gällande ID06.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning				 Beakta stadens riktlinjer i samband med verksamhet i hyresgästföreningslokaler.
				Analys Arbetet utförs i samarbete med hyresgästföreningen och Lokalenheten. Samtliga lokala hyresgästföreningar redovisar årligen hur lokalen används.
				 Ta del av stadens arbete för beaktning vid uthyrning.
				Analys Kompetenshöjande åtgärder behöver genomföras kopplat till denna aktivitet. Arbetet är inte påbörjat.
 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 fastighetsägareföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved.
				Analys Deltagande i fastighetsägareföreningar pågår kontinuerligt under året.
				 Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet.
				Analys Arbeta med att planera inför




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				olika trygghetsdialoger pågår. Trygghetsdag i Rågsved är planerad till den 5 september.
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism				 Bolagets säkerhetsstrateg deltar i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism. Analys Detta arbete sker genom stadens samverkansmöten. Det har hittills under året inte varit något möte.
 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. Analys Under tertialet har 208 utredningar startats, vilket är en ökning jämfört med 2019.
 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. Analys Arbetet kommer att göras vid införande/uppstart av grannsamverkan, bl.a. finns möte med polisen i september inplanerat. Det ska också skapas en plattform för lokalt grannsamverkansarbete inom ramen för Fastighetsägare Järva.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs				 Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden. Analys Arbetet pågår kontinuerligt under året genom samverkansgrupper med olika aktörer.
				 Delta i nätverk samt utbildningar avseende

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				svarthandel med hyreskontrakt.
				Analys Svenska Bostäder tar del av kunskap på området. Kompetenshöjande insatser inom bolaget har inte påbörjats.
				 Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.
				Analys Redovisning av systematiska kontroller sker på regelbunden basis från koordinators från "Rättvist Byggande". Under T1 har två kontroller utförts.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				 Verka för att skapa reversibla förskolelokaler som kan ställas om till bostäder när lokalen inte nyttjas som förskola längre.
				Analys Arbetet pågår enligt plan. Tomställda lokaler i bottenplan ses över och ställs om möjligt om till bostäder.
 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.
				Analys Arbetet pågår kontinuerligt under året. Under T1 har samråd för Kv Harpan fortsatt. På Järva, Skänninge 4, har informationsmöte/samråd genomförts. Samråd för Kvarndammen 4 var planerat, men pga Covid-19 är det framflyttat till T2.
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta				 Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.
				Analys Svenska Bostäder ställer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sig positiva till de förtursärenden som Bostadsförmedlingen hanterat.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd				 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.
				Analys Pågår.
				 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).
				Analys Två samråd är klara och stambytena genomförs med start i maj. Framtagande av broschyrer, hyresgästinformation, kommunikationsplan pågår. 3 fastigheter projekteras under hösten och planeras att genomföras under våren 2021 Fotangeln 1, Fotangeln 3 och Trappan 5.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärder ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv				 Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpta hinder.
				Analys En tillgänglighetsinventering har genomförts och utifrån resultatet planeras arbetet med tillgänglighetsåtgärder.
				 Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetsskapande aktiviteter och platsfokus.
				Analys Under T1 har särskilt fokus för Svenska Bostäder varit på centrumanläggningarna i Husby, Kärrtorp, Björkhagen och Dalen. Inom ramen för samarbetet i våra fyra Fastighetsägarföreningar finns ett flertal platsfokus som t.ex. Skärbygränd i Rinkeby, Kista Business Park och Hässelby torg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt.
				Analys Ett PM har arbetats fram i samverkan med systerbolagen, utvärderingen beräknas färdigställas under T2.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	10,4	19	
	Analys Till följd av övergången till nytt fastighetssystem har det varit svårt att ta fram en tillförlitlig siffra.			
				 Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
				Analys Under T1 har beslut tagits gällande tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Det ska ske när det finns ett styrelsebeslut för ombyggnad.
				 Se över fördelningen mellan internkän och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		78,6	
	Analys Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Produktindex		78,6	 Fortsätta upprustningen av våra fastigheter.
	Analys Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.			Analys Pågår enligt plan.
	 Rent och snyggt		79	 Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.
	Analys Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti..			Analys Detta är en del av Svenska Bostäders löpande arbete. Ronderingar genomförs med regelbundna intervall och minst en gång per vecka. Uppföljning av entreprenörsavtal kommer att utvecklas under T2 och T3 med ännu tydligare fokus på avtalsägarens roll.
	 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
	Analys Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.			Analys Under T1 infördes ett nytt fastighetssystem (Fast2). I samband med systembytet fick Kundvisaren släckas ned tillfälligt. Nu pågår ett arbete med att återskapa samma funktion som Kundvisaren hade, men som är kompatibel med Fast2. En viss uppföljning har dock gjorts på antal inkommande ärenden till Kundcenter, där målet för 2020 är att minska dem med 10% från 2019.
	 Trygghetsindex		80,8	 Genomföra regelbundna trygghetsvandringar och identifierade åtgärder.
	Analys Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i			Analys Svenska Bostäder deltar aktivt i de trygghetsvandringar som stadsdelsförvaltningarna arrangerar i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	augusti.			<p>Fastighetsägarföreningarna i respektive område. Trygghetsvandringarna våren 2020 genomförs i mindre skala och anpassas efter rådande situation (Covid-19).</p> <p> Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten.</p> <p>Analys Arbetet sker kontinuerligt med hyresgästerna vid möten gällande boendeinflytande. Denna punkt sammanfaller med den tidigare punkten om situationsanpassad dialog med hyresgäster. Svenska Bostäder arbetar för att starta Grannsamverkan, pandemin har tillfälligt pausat detta just nu. Bolaget har 5 olika grannsamverkansföreningar som väntar på att starta upp.</p> <p> Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.</p>
				<p>Analys Trygghetsbesiktningar utförs löpande utifrån behov i beståndet. Ett arbete med att få med trygghetsskapande åtgärder som möjliggör certifiering på ett tidigt stadium i planeringen inom Svenska Bostäder kommer att startas upp. Under T1 har inga trygghetsbesiktningar utförts.</p>
				<p> 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,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall
				Analys Svenska Bostäder kommer att delta i arbetet med den nämndsövergripande handlingsplanen. Trafikkontoret har tagit första kontakt i frågan.

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 arbetat i nära samarbete med systerbolagen, stadsdelarna och socialförvaltningen när det gäller att förbättra boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla Försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet har fortsatt under 2020 utifrån uppsatta mål. Det vräkningsförebyggande arbetet har skett i samarbete mellan bostadsbolagen och stadsdelarna. Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby har ett informationsmaterial kring våld i nära relationer tagits fram och utbildning planeras för fastighetsbolagens personal under 2020.

Arbete för att göra lägenheter som fyller vissa tillgänglighetskrav sökbara hos Bostadsförmedlingen har fortsatt under 2020. Möten har genomförts tillsammans med äldreförvaltningen, socialförvaltningen, bostadsförmedlingen och systerbolagen inklusive Micasa, för att utveckla gemensamma definitioner och arbetsätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Antal förmedlade lägenheter under period T1: 55 st.
				 Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systerbolagen att bidra till att öka antalet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.
				Analys Årsmålet för 2020 är högre än 2019. Svenska Bostäder ska bidra med totalt 188 st 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 sökbar för bostadssökande				 Utifrån en gemensam definition av begreppet tillgänglig bostad återuppta arbetet med att göra resultatet sökbar.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				 Genomföra ett aktivt vråkningsförebyggande arbete tillsammans med systerbolagen och stadsdelsförvaltningarna.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	8	15	 Erbjuder korttidskontrakt via SHIS.
	Analys Svenska Bostäder har under T1 förmedlat totalt 15 st, varav uppskattningsvis 8 till nyanlända, lägenheter till SHIS. SHIS hyr ut både till nyanlända och till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden.			Analys Under T1 har Svenska Bostäder förmedlat totalt 15 st lägenheter till SHIS.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service		83,5	 Löpande följa upp Kundcenterstatistik samt genomföra årlig nöjd-kund-undersökning.
	Analys			Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Svenska Bostäder arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.			Nöjd- kundundersökningens enkäter skickas ut i början av maj. Gällande uppföljning av kundcenterstatistik levereras statistik till förvaltningsledningen månadsvis. I samband med bytet av fastighetssystem har det inte varit möjligt att få ut statistik i samma utsträckning som tidigare pga. fel i rapportmodulen. Detta är högt prioriterat att åtgärda.
				 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.
				Analys Svenska Bostäder har under T1 förmedlat lägenheter till SHIS.

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



Analys

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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap				 Tillhandahålla lokaler i Husby Centrum för nya unga företagare från närområdet.
				Analys Rådande omständigheter försvårar dessvärre utförandet av aktiviteten. Lokalenheten gör sitt yttersta för att få in unga företagare i lokaler i Husby Centrum.
				 Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy
				Analys I samband med bolagets verksamhetsplanering görs planer för en aktiv förvaltning även för de kommersiella lokalerna. Vi arbetar med fokus på utvecklingen av våra centrumfastigheter samt andra strategiska fastigheter.

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



Analys

Bolaget bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. En förutsättning för att långsiktigt klara nybyggnadstakten är tillgången på nya markanvisningar.

Bolaget har hittills i år inte fått någon markanvisning och förra året erhöles markanvisningar på 200 lägenheter. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50% fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen. Om tendensen håller i sig kommer vi inom fem år att få mycket svårt att klara nyproduktionsmålet.

Bolaget arbetar med flera åtgärder för att nå målet för antalet markanvisningar. Generellt håller vi oss informerade om gällande översiktsplan, där det framgår var det kommer att byggas bostäder framöver. Vi bevakar och deltar i utvecklings- och programområden. Vi letar även mark som förändras och vi deltar i markanvisningstävlingar där man kommer bygga hyresrätter. Dessutom har vi en aktivitet för att ta fram olika pilotprojekt som kan marknadsföra Svenska Bostäder.

Prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion har justerats ned. Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimsgatan, med 40 lägenheter har försenats. Garagevägen pga problematiken kring garagelösning där SL och Exploateringskontoret inte är överens. Husby Garage påverkas av försening i Exploateringsnämndens inriktningsbeslut för hela Husby, som i sin tur försenar detaljplanearbetet för projektet.

Avseende antal inflyttade lägenheter i nyproduktion har vi en försening i projektet Snabba hus Bergslagsvägen. Det gäller 134 lägenheter där överklagande leder till att inflyttningen förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Gällande antal startade lägenheter i ombyggnation har projektet Storholmsbackarna i Vårberg tillkommit med 52 lägenheter. Antal lägenheter i Kv. Oslo 5 har ändrats från 93 till 82. Dessutom har 10 lägenheter i Kv. Pyramiden 14 utgått.

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 byggtreprenörer.















Svenska Bostäder arbetar för att öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens förvaltningar för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. Nu pågår arbete inför upphandling av nya ramavtal med byggtreprenörerna.

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	Periodens utfall	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.
				Analys Arbete pågår.
 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	0	80	
	Analys Projektet Garagevägen i Hammarbyhöjden är försenat i avvaktan på utredning kring parkeringslösning mellan Exploateringskontoret och SL.			
				 Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus".
				Analys Arbete pågår. Inflyttning kommer att ske under året i Svenska Bostäders första Stockholmshus Ledinge.
				 Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshusprojektet.
				Analys Arbetet pågår.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter	73	420	 Färdigställa de lägenheter som beräknas bli färdiga för inflyttning under året.
	Analys Inflyttning i Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter flyttas till 2021 pga försening i projektet (överklagande).			
	  Antal lägenheter i	4 600	4 600	 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	bolagets projektportfölj			och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
				Analys Ett aktivt arbete sker med projektportföljen och möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar sker kontinuerligt.
				🔔 Genomföra Snabba hus-projektet Bergslagsvägen med 134 lägenheter.
				Analys Projektet är i produktion och beräknas flyttas in under våren 2021.
				▶ Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				Analys En karta finns framtagna och den gemensamma ackvisionsstrategin är uppdaterad.
🏠 Utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				▶ Genomföra inventering av möjliga fastigheter för påbyggnad.
				Analys Förslag på inventeringsmetod är framtagna.
🏠 Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				▶ Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.
				Analys I projektet Hagastaden planeras delar för kollektivboende.
		0	0	🔔 I projektet Albano pågår produktion av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter	1021 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.		<p>Analys</p> <p>Det finns en risk att vi inte kan genomföra hus 13 i Albano innehållande 32 lägenheter pga att Trafikverket skärpt sina krav. Vi har både bygglov och startbesked för byggnaden.</p>
		 I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt drygt 1 000 lägenheter.		
		<p>Analys</p> <p>Det finns en risk att bolaget inte kan genomföra hus 13 innehållande 32 lägenheter pga att Trafikverket skärpt kraven. Vi har både bygglov och startbesked för byggnaden.</p>		
 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.		
	<p>Analys</p> <p>Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet Stockholmshus.</p>			
	  Antal påbörjade bostäder	134 st	509 st	
	<p>Analys</p> <p>Stockholmshus-projektet Garagevägen med 80 lägenheter samt 40 lägenheter i projektet Husby Garage Trondheimsgatan har försenats. Garagevägen pga problematiken kring garagelösning där SL och Exploateringskontoret inte är överens. Husby garage</p>			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	berörs av försening i Exploateringsnämndens beslut kring Husby som i sin tur försenar detaljplanearbetet för projektet.			
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	134	509	
	Analys Projektet Garagevägen med 80 lägenheter samt 40 lägenheter i projektet Husby Garage Trondheimsgatan har försenats. Garagevägen pga problematiken kring garagelösning där SL och Exploateringskontoret inte är överens. Husby garage berörs av försening i Exploateringsnämndens beslut kring Husby som i sin tur försenar detaljplanearbetet för projektet.			

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







Analys

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 poollösningar ska fungera i förvaltningen.

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



Bolaget planerar att delta i ett forskningsprojekt med start nästa år. Det handlar om mobilitet och att via mobilitetsåtgärder skapa ett mindre behov av ytor för befintliga parkeringar. De frigjorda ytorna skulle istället kunna nyttjas till annat t ex nybebyggelse. Forskningsansökan avses göras i år och projektet planeras ske tillsammans med Nyréns, Trivector och KTH.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys I nyproduktion förbereder bolaget en uppdimensionerad elmatning laddare, monteras av Stockholm parkering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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.
				Analys Arbetet påbörjat.

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys I Björkhagen har nya ytor skapats för Yogastudio med tillhörande Café. En nära dialog sker med stadsdelsförvaltningen kring fortsatt utveckling. Samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby har utvecklats tillsammans med övriga aktörer.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Analys

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 har genomförts tillsammans med Sthlm Exergi och arbete pågår kring hur vi tillsammans ska jobba vidare med konceptet. Detta tillsammans med systerbolagen och Sthlm Exergi.
- Ställa klimatkrav i upphandlingar av leverantörer, särskilt vi 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.











Det föreligger risk för att målen kopplade till köpt energi samt värmeanvändning inte kommer att uppnås på grund av ökad användning av tappvarmvatten till följd av Corona/Covid-19.










Vad gäller andel större ombyggnader där vi har haft minst 30% energibesparing kan vi notera att hittills har tre av fem fastigheter uppnått kravet, men den genomsnittliga besparingen är 27 % så en viss avvikelse föreligger.







Genomsnittlig energianvändning i de nyproducerade fastigheter som har varit föremål för mätning har landat på ca 73 kWh/m², aktuella projekt är Triglyfen 2, Kärlet 1 och Reservoiren 1. Det finns potential till förbättring, men vi bedömer inte att årsmålet kan uppnås.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				 Utreda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus.
				Analys Genomförs under året.
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar				 Arbeta för ökad användande av biokol i planteringsytor för vattenrening, kolinlagring samt vatten- och näringshållande egenskaper.
				Analys Dialog pågår mellan olika roller inom bolaget (t.ex. landskapsarkitekter och trädgårdssamordnare) med målet att komma fram till hur och i vilken omfattning detta kan genomföras.
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna				 Vi avvaktar beslut om stadens miljöprogram för att sedan arbeta in detta.
				Analys Stadens miljöprogram och klimathandlingsplan är ännu inte beslutade. En bolagsintern miljö- och klimathandlingsplan baserat på remissversionen av stadens styrdokument togs fram i december 2019. Denna ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet	
				arbetas in i respektive ansvarig avdelnings verksamhetsplan.	
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				 I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)	
				Analys Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt.	
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				 Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.	
				Analys Genomfört i all nyproduktion. Inventering görs i alla förstudier av ombyggnationer, implementeras där det är möjligt.	
					 System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan.
					Analys Arbetet pågår enligt plan på distrikten.
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				 Initiera dialog med stadens aktörer och närliggande fastighetsägare kring snöröjning.	
				Analys Bolaget har sedan tidigare dialog med angränsande fastighetsägare kring snöröjning vid behov. Att samordna snöröjning är dock komplext eftersom det ofta är flera olika entreprenörer och prioriteringar som ska pareras. I år har det varit en ovanligt mild vinter vilket gjort att det varit minimalt med snöröjning.	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning				 Aktivt bidra i arbetet med förvaltningsövergripande handlingsplan för skadedjursbekämpning utifrån bolagets kompetens och erfarenheter.
				Analys Svenska Bostäder kommer att delta i arbetet med den nämndsövergripande handlingsplanen. Trafikkontoret har tagit första kontakt i frågan.
 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.
				Analys Arbeta med att ta fram en ny energiplan pågår.
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse				 Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag.
				Analys 18 fastigheter är identifierade att vara hårt utsatta i händelse av s.k. 100-års regn. Arbeta med att prioritera åtgärder kommer att påbörjas under T2.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä				 Verka för att identifiera ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.
				Analys Ett arbete pågår under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä samt identifiera lämpligt nytt projekt.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas,				 Möjlighet och lämplighet att ha solceller eller gröna tak utvärderas i projekten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
antingen med solceller eller med gröna tak				Analys Utreds i varje projekt.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				 Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.
				Analys Arbete pågår enligt plan. GEO-FTX kommer att utvärderas i Skogsklockan under året.
 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 %	 Utse två projekt som ska certifieras enligt miljöbyggnad, ett nybyggnad och ett ombyggnad.
				Analys Det kvarstår att utse nya projekt som ska certifieras.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft		100 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
	Analys Vissa svårigheter att få in radondosor från lägenheter pga Covid-19, i övrigt enligt plan.			Analys Vissa svårigheter att få in radondosor från lägenheter pga Corona/Covid-19, i övrigt enligt plan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	(BVB) eller därmed jämförliga system			
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		70 %	
	Analys Då vi redan uppnått mer än 50% av uppsatt mål är bedömningen att vi kommer klara målet vid årets slut.			
	 Andel nyproducerade byggnader 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 %	
	Analys 3 av 5 fastigheter uppnår kravet. Den genomsnittliga besparingen är 27 % så en viss avvikelse föreligger.			
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi		600 MWh	
	Analys Utfallet beroende av solig sommar.			
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		148,27 kWh/m2	
	Analys Risk att målet inte nås pga ökad användning tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		126,08 kWh/m2	
	Analys Bedömningen är att målet ej kommer att nås pga ökad användning tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Minskning ton CO2e till år 2023		363	
	Analys Räknat på emissionsfaktor 83,5 gram CO2e/kWh enligt instruktion från miljöförvaltningen. Utgår från intern planerad energieffektivisering (1,5%) värmeanvändning. Risk att bolaget inte klarar målet till följd av ökad användning av tappvarmvatten.			
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter		2 %	
	Analys Risk att målet inte kan nås pga ökad användning av tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter		321,5 GWh	
	Analys Risk att målet inte kan nås pga ökad användning av tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			
	 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)		30 st	
				 AB Svenska Bostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen
				Analys Svenska Bostäder har referensgivare i en andel av lägenheterna för att styra på inomhustemperatur istället för utomhustemperatur. Samtliga byggnader är uppkopplade mot bolagets styr- och statistiksystem Energiportalen.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



Analys

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



Analys









Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet har Svenska Bostäder ett uppdrag att under 2020 genomföra en avyttring av Vällingby centrum. Under tertial 1 har en försäljningsstrategi tagits fram, men den har inte fattats beslut om i bolagets styrelse.














I mars driftsattes vårt nya fastighetssystem FAST2. Projektet som genomförs tillsammans med Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har pågått under flera år. Svenska Bostäder är det sista bolaget som nu gått över i det nya systemet. Även om vi kunnat dra mycket lärdom och erfarenhet av systrarnas införande har systembytet inneburit en kraftsamling från våra medarbetare. Befintliga processer och arbetssätt har gått igenom och ett stort antal utbildningar har genomförts. Överlag har övergången till FAST2 gått över förväntan och medarbetarna har tagit ett stort ansvar för att stötta och hjälpa varandra.

Det planerade införandet av Inyett, ett system med automatiserade kontroller av utbetalningar och leverantörer, har genomförts.

Vi arbeta vidare med vårt systematiska kvalitetsarbete och ständiga förbättringar inom ramen för vårt ledningssystem och har stärkt upp organisationen med en kvalitetsstrategi. Bolaget har även påbörjat ett arbete med att analysera lönsamheten per fastighet och område.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				 Baserat på 2019 års utredning genomföra eventuell avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.
				Analys Utifrån bruttolistan som togs fram i slutet av 2019 avseende fastigheter som eventuellt kan avyttras kommer en fördjupad analys genomföras senare under året.
				 Arbetet genomförs utifrån

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genomföra avyttring av Vällingby Centrum				redovisat utredningsuppdrag. Analys En försäljningsstrategi är framtagen men är ännu ej presenterad för styrelsen. Beroende på styrelsens beslut om försäljningsstrategi fortsätter säljprocessen därefter.
 Utreda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag				 Utreda ägarskap till kategoribostäder i samråd med Systerbolagen. Analys Svenska Bostäder har påbörjat ett utredningsarbete tillsammans med systerbolagen kring kategoribostäder.
 Utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära				 Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag. Analys Bolagen har svarat på en remiss avseende kalkylränta i projekt med energieffektivisering och en dialog har inletts med ekonomicheferna i systerbolagen.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader	7,6 %	7,5 %	 Utveckla innovationsförmågan och genomföra förbättringar utifrån det systematiska kvalitetsarbetet i vårt ledningssystem.
	Analys Ökade hyresförluster lokalhyror på grund av Covid-19.			Analys Som ett led i ledningssystemet har ett mer strukturerat arbete införts där förbättringsförslag tas fram och lyfts för förankring och beslut i aktuellt forum. Bolaget deltar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nätverk i staden och hämtar även in kunskap och inspiration från andra bolag.
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-4,14 %	2 270 mnkr	
	  Direktavkastning		4,4 %	<p> Utveckla den strategiska styrningen av underhåll och investering.</p> <p>Analys Svenska Bostäder har tagit fram en första version av sammanställning med marknadsvärden och avkastning i syfte att i budgeten för 2021 kunna styra på avkastningskrav per fastighet.</p>
	  Driftkostnad/kvm		690	<p> Undersöka möjligheten att införa nyckeltal per område och fastighet.</p> <p>Analys Bolaget har påbörjat ett arbete med att analysera historik för att framöver titta på styrmodeller.</p>
	  Driftnetto/kvm		540	 Styra mot budget och indikatorer utifrån bolagets ekonomi-styrmodell
	Analys Lägre intäkter lokalhyror till följd av Covid-19.			Analys Bolaget arbetar fortsatt med den modell som infördes under 2019 med månadsuppföljningar, prognoser och handlingsplaner vid avvikelser.
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	115	224	
	Analys Framförallt lägre intäkter lokalhyror till följd av Covid-19. Ett arbete har genomförts för att styra mot lägre kostnader för att parera för resultatappet.			

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna
























Analys

För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässiga och attraktiva, deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitaliserar via våra processer och nyttjar innovativa lösningar i våra fastigheter. Under tertial 1 har vi inlett ett arbete med Svenska Bostäders framtida digitala kundupplevelse, och vi kommer även att göra en förstudie under året kring digitala lås. Pilotprojektet med smarta studentbostäder i Hagastaden löper på, byggstart är 2023. Implementeringen av fastighetssystemet Fast2 har öppnat för fler e-tjänster och digitala möjligheter för våra hyresgäster. Svenska Bostäder deltar även i Sveriges Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, där utvecklingen av ett gemensamt API är det viktigaste och där vi också tittar på gemensamma lösningar för Internet of Things och AI, samt förändrade arbetssätt för att möjliggöra digital utveckling.

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. Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en utmaning i att tillämpa arbetssättet i den omfattning som var ambitionen för året. Detta beroende på att bolagets inköpsorganisation är i stort sett helt ny och behöver rimlig tid att komma igång med sitt arbete.

Under tertial 1 har vi genomfört vårt första digitala Ledarforum där temat har handlat om att leda på distans och i kris. Vi har också genomfört Stockholms stads medarbetarundersökning, där vi får ett marginellt lägre resultat än året innan. Analyser görs och handlingsplaner tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens inköpskategori vitvaror				<p> Pågående arbete med att identifiera kravställare avseende vitvaror inom olika delar av staden.</p> <p>Analys I dagsläget är bolaget ansvariga för kategorin vitvaror men kommer att ha en dialog med staden angående att omfördela ansvaret under en period pga att Inköpsenheten för stunden inte är fulltaliga.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				<p> Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.</p>
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk				<p> Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
infrastruktur för fiberinstallationer				tjänster kopplade till dessa.
				Analys Arbetet fortgår i samarbete mellan bolagen. En utredning är initierad och klar från PWC som föreslår ett antal möjliga vägar framåt. Dessa diskuteras nu i samarbete med Stockholms Stadshus AB.
	   Aktivt Medskapandeindex	82	85	
	Analys Vi ser en nedgång i Svenska Bostäders totala resultat. Handlingsplaner ska tas fram.			
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts		50 %	
	Analys Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en utmaning i att tillämpa arbetssättet i den omfattning som var ambitionen för året. Bolagets inköpsorganisation är i stort sett helt ny och behöver rimlig förutsättning att komma igång.			
	  Index Bra arbetsgivare		85	
	Analys Marginellt lägre AMI-resultat 2020 påverkar troligen även detta index.			
	   Sjukfrånvaro	5,1 %	5 %	
	Analys Vi ligger enligt plan nu, men sjukfrånvaron beräknas öka under året pga Corona/Covid-19.			
	   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,83 %	1,7 %	
	Analys Corona/Covid-19 påverkar korttids-sjukfrånvaron, vilket gör prognosen svårbedömd.			

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 1

Utfall Tertiäl 1 2020 och Prognos 1 2020

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	791	797	-6	2392	2389	-3
Hysesintäkter lokaler	227	224	3	671	669	-3
Hysesintäkter bilplatser	18	18	-1	55	52	-3
Intäktreduktioner	-30	-30		-91	-122	-31
Övriga förvaltningsintäkter	52	48	5	143	145	2
Summa Intäkter	1058	1057	1	3170	3132	-38
Fastighetsskötsel	102	121	18	340	331	9
Reparationer	102	112	10	335	321	15
Utrangering av fastighetskomponent		4	4	13	13	
Taxebundna kostnader	178	190	12	457	451	6
Administration	163	171	8	513	527	-14
Summa Driftkostnader	545	597	52	1658	1643	16
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	513	459	53	1511	1489	-22
Markavgifter	51	50	-1	150	152	-2
Fastighetsskatt	30	30	1	90	90	1
Driftnetto Fastighetsförvaltning	432	379	53	1271	1248	-23
Fastighetsavskrivningar	280	304	24	912	912	1
BRUTTORESULTAT	152	75	77	359	336	-22
Finansiella poster	37	45	8	135	119	16
OPERATIVT RESULTAT	115	30	85	224	217	-7
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	115	30	85	224	217	-7

Prognos-1, 2020, SB Tot

Bilaga 1

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	189	1 239	1 191	1 148
Ombyggnader etc.	259	1 031	985	944
Summa	448	2 270	2 176	2 092

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2019-12-31	Prognos 2 2020-12-31
Anläggningstillgångar	28 389	29 672
Övriga omsättningstillgångar	124	122
Summa tillgångar	28 513	29 794
Eget kapital	13 379	13 538
Avsättningar/minoritet etc	648	696
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	13 612	14 607
Kortfristiga skulder, övriga	874	953
Summa skulder o eget kap.	28 513	29 794
Soliditet %	47%	45%