



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

Sid. 1 (44)

2021-05-27

Utfallsrapport Tertial 1 2021

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Bolagets uppgift	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	8
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	8
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	9
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	17
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	17
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	19
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	20
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	20
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	20
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	27
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	28
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	29
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	38
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	38
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	39

Bilagor

Bilaga 1: Miljö och klimatplan

Bilaga 2: Klimatneutral 2030

Bilaga 3: Stora projekt_T1 2021

Sammanfattande kommentar

Stockholms hem har av ägaren fått i uppgift att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Detta ska göras genom att bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Det medarbetarna på Stockholms hem gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i stockholmarnas vardag.

KFs inriktningsmål



Bolagets uppgift

Stockholms hem ska fortsätta medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i stadens samtliga stadsdelar. Genom vårt arbete erbjuder vi våra kunder efterfrågade produkter och tjänster, vi ger hyresgästerna god information och inflytande över sitt boende. Vi eftersträvar att öka kundnöjdheten ytterligare för att öka hyresgästernas trivsel och skapa långsiktiga goda kundrelationer i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd. Samtidigt erbjuder vi bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga samt tillhandahåller bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. Bolaget tar ett ökat socialt ansvar i de områden vi verkar samt öka bostädernas tillgänglighet i underhållsprojekt. Vidare ska bolaget aktivt verka för att öka tryggheten i staden och fortsatt arbeta mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

Stockholms hem har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsberäkning i bolagets interna planer, program och aktiviteter. Vidare har bolaget en särskild budget för miljö- och energinvesteringar för kommande år samt har skapat resurser för extra hållbarhetsåtgärder utöver ordinarie verksamhet via en intern klimatfond och en bosocial fond. Bolaget ska arbeta aktivt för att möjliggöra för hyresgäster att leva miljövänligt, detta ska ske genom erbjudande av matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar och laddplatser för bilar. Vi arbetar aktivt med stöd och etablering i samarbete med det lokala näringslivet i våra bostadsområdens centrum för att förbättra områdenas attraktivitet.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att effektivisera verksamheten. Resultatet ska motsvara liknande privata bostadsförvaltande aktörers ekonomi. Bolaget ansvarar för att förvalta stora fastighetsvärden för ägaren och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa. Bolaget intensifierar arbetet med att utveckla testbäddar för hållbar innovation och genomföra fruktbara samarbeten med näringsliv och akademi genom att permanenta innovationsplattformen Gröna Solberga.

För att främja sysselsättning ska bolaget arbeta för att sysselsätta feriearbetande ungdomar och praktikanter. Bolaget är också en mycket aktiv part i satsningen Stockholmsmentor samt deltar i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande.

I samarbete med stadens övriga allmännyttiga bolag, Hyresgästföreningen och andra intresserade aktörer på hyresmarknaden arbetar bolaget för att skapa en mer välfungerande och prissatt hyresmarknad genom att utveckla systematisk hyressättning, den så kallade Stockholms hyran.

Stockholms hem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Dessutom ska vi verka för social hållbarhet och medverka till

åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Utöver de övergripande inriktningsmålen med dess påverkan på bolagets planering anges även i Kommunfullmäktiges budget ett antal särskilt prioriterade frågor för de kommande åren, bland de som inte behandlats ovan kan nämnas näringsfrämjande arbete, kompetensförsörjning, effektiv lokalförsörjning, jämställdhet m.m.

Stockholmshem arbetar strategiskt med de prioriterade målen genom långsiktig strategisk och taktisk planering. De taktiska uppdragen som är en följd av av ägardirektiv och affärsplanläggning beskriver vilken avdelning som har huvudansvar för att se till målens utförande på tre års sikt. Resultatet följs upp löpande i samband med verksamhetens framdrift men även i samband med den samlade bolagsrapporteringen. Den taktiska planeringen omhändertar samtliga av de ovan nämnda prioriterade frågorna i förhållande till bolagets ansvarsområde.

Verksamheten präglas av ständig utveckling och förnyelse. Bolaget har infört ett nytt verksamhetssystem (Fast2) som administrativ bas för verksamheten. Det systemet ska stödja verksamheten i 7 – 10 år och arbete pågår med att anpassa, utveckla och skapa ny funktionalitet för att öka såväl kundnytta som effektivitet. Ett förbättrat projekthanteringssystem (Insikt) har införts under 2020. Vidare utvecklas ett nytt digitalt stöd där bolagets arbetssätt samlas. Detta ger ett bra stöd till verksamheten samt säkerställer en god styrning och förbättrad intern kontroll.

Stockholmshem ska arbeta affärsmässigt och ha en långsiktig hållbar ekonomi. Förvaltningen av fastighetsbeståndet ska generera en hög och stabil avkastning över tid vad avser såväl löpande årliga resultat som en god värdeutveckling av fastighetsbeståndet. En god ekonomi möjliggör innovativa satsningar och säkerställer en social- och ekologisk hållbarhet.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 136 (152) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 935 (905) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar. Utfallet är något över vad som budgeterats för år räknat, delvis som en följd av den årliga förhandlingen om hyreshöjning för bostäder.

Driftkostnaderna uppgick till 482 (442) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 118 (103) mnkr dvs 15 mnkr högre än föregående år men i nivå med budget. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 70 (56) mnkr detta var något högre än vad som budgeterats. Vidare har snö-och taksikottningskostnaderna ökat som en följd av den kallare och snörikare vintern. Dessa kostnader ökade med 15 mnkr och uppgick till totalt 18 mnkr. Det är högre än vad som budgeterats. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år och budget. Underhållskostnaderna uppgick till 35 (35) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 128 (117) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 214 (206) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion och överensstämmer väl med budget.

Det finansiella nettot uppgick till -31 (-36) mnkr vilket är något lägre med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 0,8 procent per 200430 till 0,67 procent per 210430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 523 (596) mnkr, fördelat på nyproduktion 462 (483) mnkr, ombyggnader 61 (113) mnkr, samt inventarier 0 (0) mnkr.

Helårsprognosen inklusive realisationsvinster och engångsposter uppgår till 812 mnkr där prognostiserade realisationsvinster uppgår till 332 mnkr.

Helårsprognosen för 2021 uppgick per april månad till 480 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 480 mnkr

exklusive realisationsvinster och engångsposter. Prognosen stämmer på totalnivå som en följd av något högre intäkter men också något högre kostnader jämfört mot budget vad avser den löpande verksamheten.

För 2021 genomfördes en hyreshöjning om 1,75 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 mars. Utfallet av hyresförhandlingarna blev något högre än vad som budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms något högre än vad som ursprungligen budgeterats (jmf ovan). Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

Utfallet för räntekostnaderna är något lägre än vad som budgeterats. På årsbasis bedöms räntekostnaderna understiga budget något.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten uppgick till 1 389 mnkr fördelat på nyproduktion 963 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 255 mnkr, ersättningsinvesteringar 161 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Prognosen uppgår nu till 1 389 fördelat på nyproduktion 1 038 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 218, ersättningsinvesteringar 123 mnkr och övrigt 10 mnkr. Vad avser nyproduktion har ett projekt i Stadshagen tidigare lagts. Detta projekt var ej med i budgeten. Övriga nyproduktionsprojekt håller på en totalnivå den takt som budgeterats. Den lägre prognosen vad avser om- och tillbyggnader är delvis en följd av erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt, där nya erbjudanden kommer att göras som en följd av att tidigare erbjudanden ej accepterats av bildade BRF-föreningar.

Förvärv/ försäljning av fastigheter

Under tertialet har två köpeavtal tecknats hänförliga till ägarens direktiv om att avyttra *icke strategiska fastigheter*. Dessa kommer att tillträdas under juni månad 2021. Vidare har två ekonomiska föreningar accepterat att förvärva sina fastigheter för ombildning till bostadsrätter (enligt ägardirektiv). Planerade tillträden är under juni och augusti 2021. Försäljningarna medför ett likviditetstillskott för bolaget motsvarande cirka 540 mnkr.

Covid-19

Bolaget har konstaterade hyresförluster kopplat till Covid-19 motsvarande cirka 3 mnkr och detta är hänförligt till lokalhyresgäster. Vad avser bostadshyresgäster kan inte bolaget se någon förändrad betalningsförmåga kopplat till Covid-19. För helåret 2021 bedöms hyresförluster uppgå till cirka 6 mnkr.

Vad avser investeringsprojekt har ett fåtal signaler från leverantörer om förseningar eller tillkommande kostnader gjorts. Bolaget har i detta skede valt att inte göra några reserveringar kopplat till investeringsverksamheten.

Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr 2021

Genomförandebeslut

Rosenlundsparken, Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09. Produktion pågår. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Utökad budget föranleddes bl.a. av entreprenör som genomgått rekonstruktion (PM tidigare redovisat "bifogat beslut om utökad budget") Rosenlundsparken omfattar 129 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också lokaler i bottenplan samt en förskola.

Planerad sista inflyttning till Q4 2021. Slutkostnadsprognos idag beräknad till 726 mkr, till största del beroende på ökade kostnader i samband med övertagande från entreprenör som genomgått en rekonstruktion.

Kv. Linaberg/Sämjan, Mariehäll, Bromma

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2012-02. Produktion pågår. Beslutad om utökad

investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Beslut om utökad budget föranleddes av ökad omfattning samt indexuppräknings. Projektet omfattar 370 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också garage (196 platser), lokaler i bottenplan samt en förskola. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov

Inflyttning pågår löpande men sista inflyttning är planerad till Q4 2021. Projektet är upphandlat på löpande räkning vilket inneburit att beräknad budget har ökat, nuvarande beräknad slutkostnadsprognos är 1 173 mkr.

Örtuglandet/Åkeslund, Bromma

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-05. Dpl laga kraft vunnit. Projektet omfattar 96 lägenheter, utöver bostäder innefattar projektet också garage. Bygglov är idag hos Mark- och miljööverdomstolen. Ytterligare tidsförskjutning mellan 3 – 6 månader för närvarande. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov

Planerad sista inflyttning är planerad till Q4 2023, Slutkostnadsprognos är beräknad till 367 mkr.

Sävlången, Idlången, Årsta

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-10. Projektet befinner sig i full produktion och där ett av husen är stomrest och invändigare arbeten pågår, det andra huset närmare sig färdig stomme. Projektet omfattar 160 lägenheter, förskola och garage. Projektet bedrivs inom egen fastighet. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov

Planerad sista inflyttning är planerad till Q1/Q2 2022, beräknad slutkostnad är idag beräknad till 560 mkr.

Persikan, Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet befinner sig i slutskedet av projektering och Upphandling av markentreprenad pågår tillsammans med Svenska Bostäder som innehar grannkvarteret. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboheter, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Markarbeten är påbörjade.

Planerad inflyttning är Q4 2023 och projektets slutkostnadsprognos är beräknad till 710 mkr.

Nytt HK, Skärholmen

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11 och projektet befinner sig i slutfasen av projektering. Byggproduktion planeras påbörja med rivning under sommaren. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern byggledning. Upphandling stomentreprenad tidigare överklagad. Bolaget har nu fått rätt i rättslig instans.

Planerad inflyttning är Q4 2024 och slutkostnadsprognosen är beräknad till 471 mkr.

Inriktningsbeslut

Karlsbodavägen, Mariehäll

Stockholmskem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmskem 161 hyreslägenheter. Inriktningsbeslut för projektet togs 2017-09 . Detaljplanen är laga kraft vunnit efter överklagan. Pågår arbete med exploateringsavtal. Genomförandebeslut planeras till hösten/vinter 2021/22

Planerade byggstart 2021/22 med inflyttning Q1 2024 och en uppskattad investering på ca 500 mkr.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmskem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017. Omtag i planarbetet och förändrat antal lägenheter, detaljplan planeras i dagsläget till granskning i augusti 2020 och uppskattning med laga kraft i Q4 2020/Q1 2021.

Projektet omfattar idag 245 lägenheter med en uppskattad investering på ca 700 mkr. Omfattningen och budget har förändrats mot de som redovisats i inriktningsbeslut

Inflyttning är idag bedömd till 2028.

Stadshagsklippan E1 & E2, *Kungsholmen/Stadshagen*

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmskem. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler.. Återstår att hitta placering av fotbollsplan, innan det är klart vet vi inte när byggstart kan vara aktuellt. Pågår arbete med indexjustering, då byggstart är skjuten framåt.

Projektet har en beräknad inflyttning kring 2028/2029 med en uppskattad investering på 1 005 mkr.

Konstgutarvägen, *Johanneshov*

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmskem ytterligare en fastighet där ca 90 hyreslägenheter planeras. Samrådsredogörelse augusti 2019. Granskning Q1 2021. Helt nytt förslag med slutet kvarter enligt SBK:s ställningstagande beslutat mitten av mars 2020, dvs stort omtag. Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

Projektet beräknas ha en investering på 350 mkr och planerad inflyttning 2027, dock osäkert med hänvisning till nuvarande status med detaljplanen.

Allgunnen, *Johanneshov*

Stockholmskem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget (omtag i planarbete drar ut på tiden) är granskning planerat till Q1 2021. Fråga kring skyddsrum som måste ersättas är viktigt fråga i planarbetet. Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

Projektet beräknas ha en investering på 623 mkr och planerad inflyttning 2028, dock osäkert med hänvisning till nuvarande status med detaljplanen.

Renseriet, *Johanneshov*

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmskem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Projektet har stått still p.g.a. att Castellum bara ska bygga kontor, HSB har förlorat sin option och klarar därför inte sin exploatering samt utdragen utredning om tillgänglighet till Lindeparken. Ny strukturplan måste tas fram. Samråd planeras till Q1 2021, granskning Q3 2021 och antagande i SBN i dec 2021.

Projektet är inom samma område som Allgunnen och Konstgutarvägen och blir därmed påverkat av deras detaljplaner, därför finns även en osäkerhet för detta projekt. Projektet har en beräknad investering på 427 mkr och beräknat inflyttning är 2028.

Rosenstenen, *Solberga*

Samråd aug/sep 2019, Projektet är försenat. Granskning Q4 2020, Antagande Q1 2021 & byggstart 2022. Ny busshållplats ingår i projektet. Ledningsflytt sommaren 2020.

Projektet är av typ Stockholmshus och har en beräknad investeringsbudget på 368 mkr och omfattar 80 stycken nya lägenheter. Planerad inflyttning Q4 2024.

Årstafältet Etapp 4 *Årsta*

Projekt vid Årstafältet, inriktningsbeslut taget 2019-09. Samråd planerat till Q3 2020. Projektet är

fortfarande i ett tidigt skede.

Projektet har sedan inriktningsbeslutet utökats med 45 lägenheter, från 90 till 135. Lägenheterna har planerad inflyttning 2027. Investeringen beräknas uppgå till ca 430 mkr.

Sexmännen, *Svedmyra*

Projekt inom egen fastighet i Svedmyra. Besked om studentlägenheter inväntas. Samråd planerat till aug 2020 kommer skjutas upp p.g.a. ett nytt föravtal krävs med exploateringskontoret om fördelning kostnader.

Projektet omfattar 169 lägenheter och investeringen beräknas till 475 mkr med inflyttning 2026.

Instrumentet, *Örnsberg*

Stockholms hem har äganderätt för kvarteret som föreslås för ny bebyggelse. Det nya kvarteret beräknas inrymma ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer. Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under Q1 2022, och vinna laga kraft Q2 2022 om den inte överklagas. Byggstart planeras till Q4 2022

Projektets investering uppskattas till 405 mkr.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Bolaget ser att vi uppfyller största delen av våra åtaganden dock har vi liten rådighet över att ferieplatserna minskar med anledning av restriktioner kopplade till pandemin.

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



Stockholms hem har, sedan start, varit en aktiv part i satsningen Stockholmsmentor. Deltagarna har beskrivit erfarenheten som mycket lärorika och positiva.

En utredning har också inletts med arbetsmarknadsförvaltningen i syfte att hitta sätt, att hjälpas åt kring de åtaganden som respektive organisation har, säkra kompetensförsörjningen, främja den sociala hållbarheten, bidra till att människor inkluderas i arbetsmarknaden och samhället.

Bolaget har ett fortsatt intresse av att ta emot kvalificerad kompetens samt bredda möjligheten till andra typer av feriejobb än "traditionellt", dock har möjligheterna till detta begränsats något på grund av den pågående pandemin och bolaget inväntar utveckling och anvisningar för denna hantering från staden. Dessutom noterar Stockholms hem en risk inför kommande sommarperiod med feriearbete; Att tvingas till kraftig reduktion av antalet platser för feriearbetande ungdomar, på grund av pågående pandemi och med hänsyn till rådande restriktioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				 Deltagande i satsningen Stockholmsmentor samt utred deltagande i Jobbsprånget. Analys Arbete pågår.
	  Antal	0	135 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	tillhandahållna platser för feriejobb Analys På grund av Coronapandemin räknar vi med att antalet platser kommer reduceras kraftigt i sommar.			
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	2	4	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys På grund av Coronapandemin räknar vi med att antalet platser kommer reduceras kraftigt i sommar.	0 st	135 st	

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



1. Trygghetsskapande investeringar,

Bolaget har under 2021 särskilt fokus på fyra stycken utvalda områden Hässelby, Skärholmen, Rågsved och Bagarmossen. Dessa områden ges särskilt fokus och extra resurser i tid och personal. Arbetet syftar till att identifiera vad som kan göras för att utveckla området, förbättra service, utbud, trygghet mm Detta arbete ligger sedan till grund för insatser och investeringar under kommande år. Bolaget har även ett sedan tidigare påbörjat och pågående arbete med stadsdelsprogram.

2. Städning och klottersanering,

Stockholmshem visar goda resultat för Rent och snyggt i de undersökningar som genomförs bl.a. NKI-mätningar. Bolaget arbetar enligt "Broken windows-teorin" och med aktiv närvaro av förvaltare, tekniker, trädgårdsmästare m.fl. i alla våra bostadsområden.

3. Samverkan med polisen,

Samverkan med polis sker kontinuerligt från av bolagets funktioner bolaget. Samarbetet gäller exempelvis samverkan, montage av polisens övervakning av/på allmän plats, särskilda insatser, spaning eller tillslag,

grov kriminalitet, hot eller våld mot medarbetare mm.

4. Samarbete inom kommunkoncernen och med andra aktörer för ökad trygghet,

Bolaget har en pågående samverkan via fastighetsägarföreningar, via staden rörande Våldsbejakande Extremism och bostadsbolagens säkerhetschefer deltar i stadens veckovisa nätverksträffar. Tillsammans med stadsdelarna rörande frågor som är gemensamma inom det geografiska området. Tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen i flertalet gemensamma frågor inom olika ämnen - Rättvist Byggande, bygg, trygghet, säkerhet, uthyrning etc. SSBF för det förebyggande brandskyddsarbetet, för att nämna några av alla samarbeten som pågår.

5. Ordningsvakter och väktare,

Stockholms hem har en egen trygghetsbil som ronddar i beståndet varje natt året om. Bilen jobbar kontakt och trygghetsskapande och är även utrustad med exempelvis första hjälpen, defibrillator och brandsläckare för snabb insats där behov kan uppkomma. Utöver det har bolaget ett samarbete med Fastighetsägarna Järva innefattande ronddarande väktare i fastigheterna i Järva med kringområde.

Stadens ordningsvakter har inte befogenhet att verka inom bolagets fastigheter då LOV-3 tillstånd saknas. Bolaget hoppas dock att fler stadsdelar kan komma att ansöka och få tillstånd under kommande år, då detta bedöms ge god effekt i aktuellt område i stort.

6. Trygghetskameror,

Samverkan sker med polis för att erbjuda utrymme på bolagets fastigheter och möjliggöra placering av trygghetskameror på allmän plats, bostadsbolagen saknar lagrum på detta område.

Trygghetskameror inne i fastigheter sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder där så är lämpligt och lagen tillåter. Denna åtgärd hanteras i enlighet med lag och fastställd rutin.

7. Övrigt

Stockholms hem genomför löpande trygghetsinventeringar och arbetar med trygghetspaket vid ombyggnad och renovering av bolagets fastigheter. Bolaget har också, sedan många år tillbaka, ett mycket gott och aktivt arbete mot olaga andrahandsuthyrning. Här är Stockholms hem ledande och arbetet innefattar även mentorskap till övriga berörda bolag och samarbetsparter.

Under 2021 har en av bolagets fastigheter med kameror genomgått inventering och omprövning. Detta görs för att säkerställa att bolagets samtliga kameror uppfyller lagkrav. Analysen visade vid analystillfället på tillräckliga grunder och fortsatt behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön				 Genom aktiv lokaluthyrning och med förstärkt lokalförvaltning, särskilt i de utvalda områdena ska trygghet och trivsel ökas. Analys I de särskilt utvalda områdena aktiveras lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				 Genomför lag- och lämplighetsprövning av inkomna ansökningar. Analys Samverkan sker med polis för att erbjuda utrymme på bolagets fastigheter och möjliggöra placering av trygghetskameror på allmän plats, bostadsbolagen saknar lagrum på detta område. Trygghetskameror inne i fastigheter sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder där så är lämpligt och lagen tillåter. Denna åtgärd hanteras i enlighet med lag och fastställd rutin. Under 2021 har en av bolagets fastigheter med kameror genomgått inventering och omprövning, Detta görs för att säkerställa att bolagets samtliga kameror uppfyller lagkrav. Analysen visade vid analystillfället på tillräckliga grunder och fortsatt behov.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				 Delta i stadens nätverk Analys Bolaget följer fortlöpande stadens arbete mot våldsbejakande extremism, och deltar med de resurser som efterfrågas. Under T1 har ett samverkansmöte genomförts och fler är planerade.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				 Färdigställ underhållsdatas i ny systemmiljö med beslutad utökning avseende byggnadskomponenter som gröna tak, skyddsrum och liknande. Analys Arbete med färdigställande av underhållsdatas löper

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vidare, beräknas klart under 2021.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				 Fortsatt arbete rörande installationer av uppkopplade inomhustempgivare och värmestyrning av undercentraler. Analys Stockholms hem har under de senaste två åren installerat 3.300 trådlösa temperaturgivare i lägenheterna i beståndet. Alla givare är trådlösa och kan ses från distans via IT-verktyg. Givarna används också för att effektivisera värmeförsörjningen från bolagets undercentraler. Bolaget planerar att fortsätta dessa installationer så snart restriktionerna på grund av pågående pandemi lättar.
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.				 Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog. Analys Sker löpande i daglig förvaltning. Särskilt fokus på dialogdrivna aktiviteter i bolagets särskilt utvalda områden; Hässelby, Rågsved och Skärholmen. Under 2021 höjs ambitionen ytterligare i samarbete med Hyresgästföreningen.
				 I nyproduktion ingår vid detaljplanearbetet att upprätta SVA (socialt värdeskapande analys). PUP kompletteras med ett stadsdelsprogram. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stadsdelsprogrammen länkas till PUP och omhändertar frågor som socialt hållbara bostadsområden, trygghet, kundperspektiv och utvecklingsmöjligheter. PUP har samordnats med stadsdelsprogrammen och ackvisitionsstrategin vilket senare ligger till grund för ackvisition och detaljplanearbetet. En utveckling av SVA ingår i samtliga distriktsplaner. Under 2021 upprättas också en ny vägledning till PUP där identifierade målkonflikter hanteras. Vägledning beräknas klar under T2.
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande				 Fortsatt dialog rörande bostadsanpassningar med SBK. Analys Möten mellan systerbolagen och stadens förvaltningar sker kontinuerligt. Frågan rörande inventering av beståndet samt sökbarhet avvaktas i väntan på att definition fastställs. Ett första utkast finns klart för remiss till bolagen och för vidare bearbetning. Beräknas klart under T3. Utöver detta förs löpande dialog om hur bostadsanpassningar genomförs. Under 2020 deltog bolaget i arbete för en äldrevänlig stad, där tillgänglighetsfrågor var ett fokusområde.
 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				 Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
berörs				Analys Hanteras i den ordinarie verksamheten, löpande arbete.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				 Deltagande i nätverk samt utbildningar avseende svarthandel med hyreskontrakt samt tillämpa ny lagstiftning. Analys Frågorna om svarthandel av hyreskontrakt bevakas löpande av Hyresjuridiska enheten och andra relevanta enheter inom bolaget.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				 Färdigställa utvecklingsarbete med målet att hitta arbetssätt för flexibel lokalanvändning. Analys Uthyrning av en lokal i Solberga kommer genomföras innan sommaren 2021. Denna hantering kommer sedan ligga till grund för granskning av förutsättningar och intern utvärdering.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				 Under 2021 genomförs minst en platsspecifik dialog i varje utvalt område. Dialogformen utvecklas i arbetet med särskilt utvalda områden. Analys Bolaget har precis genomfört två mindre och enklare dialoger, en i Hässelby strand och en i Hässelby gård, med syfte att bygga gemenskap runt odling. I nuläget är, utifrån pandemin, inga ytterligare dialoger planerade.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen				 Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning. Analys Hanteras i den ordinarie verksamheten, löpande arbete.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				 Se över bolagets möjlighet att använda flexibla hyreskontrakt. Analys Ett testprojekt avseende lokaler i Solberga genomfördes under 2020. Fortsatt utveckling planeras enligt bolagets taktiska plan.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				 Utveckla arbetet med planerat underhåll och projekteringsanvisningarna samt utveckling av samrådsprocessen. Analys Utvecklat arbetssätt rörande planerat underhåll inkluderar tydliggörande av roller har utvärderats under Q1 och justeringar planeras till T2. Projekteringsanvisningar för upprustning kommer att uppdateras med renoveringsmetodiken enligt "1,5" när denna färdigställas under T2. Arbetet med att utveckla samrådsprocessen har påbörjats och beräknas att färdigställas under T2. Utöver det har modellen "Renoveringsmetodik 1,5"

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				beslutats i LG, mars 2021. Kommande är en intern utbildning i beställarrollen.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				 Se över utvecklingsmöjligheter efter utvärdering av nuvarande kompiskontrakt. Analys Enligt tidigare framtaget PM, har alla tre bostadsbolag beslutat att ta bort erbjudandet kompiskontrakt till 65+. Numera finns enbart kompiskontrakt för ungdomar, dock pågår granskning av andra möjligheter för att uppmuntra ökad rörlighet bland gruppen 65+.
				 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt Analys Ett PM har arbetats fram i samverkan med systerbolagen och detta har presenteras för bolagets ledningsgrupp ht 2019. I detta PM framgår styrkor och svagheter med denna kategori och rekommendationen som gavs var att avsluta denna typ av kontraktsmodell.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas				 Utveckla samarbetet med lokala hyresgästföreningar och inom boinflytandekommittén Analys Dialog för utvecklat samarbete med hyresgästföreningen rörande lokal verksamhet samt BIK är initierad.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	utrymmen och utemiljö			
	  Produktindex		78	
	<i>Analys</i>			
	  Rent och snyggt		79	
	<i>Analys</i>			
	  Serviceindex		83,5	
	<i>Analys</i>			
	  Trygghetsindex		82,4	
	<i>Analys</i>			

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



Stockholmshem deltar i stadens vräkningsförebyggande nätverk för kunskaps- och informationsöverföring i syfte att minimera antalet avhysningar. Genom samverkan med Bostadsförmedlingen verkar bolaget för att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till skyddsbehövande på förfrågan. Det kan anses ingå i bolagets löpande arbete, att hantera dessa typer av förfrågningar och bolaget ställer sig positiva till de ansökningar som inkommer. Som en del av löpande förvaltning finns goda relationer upprättade med stadsdelarna. Ett särskilt arbete kring hyresjuridiska frågeställningar kommer genomföras under 2021.

Stockholmshem har projekteringsanvisningar för tillgänglighet i ny- och ombyggnation, dessa uppdateras löpande och i tillgänglighetsfrågorna har åsikter från exempelvis Funka, implementerats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	------------------	--------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först. Analys	45	221 st	
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				 Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscacher och biodling mm. Analys Kvartersodling, odlingscoacher, biodling pågår som en del av löpande förvaltning. Arbetet kommer utvärderas under 2021.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	  Antal verkställda avhysningar Analys Bolaget ser att antalet avhysningar ökar till följd av oriktiga hyresförhållanden, flertalet hyresgäster har problem med andrahands hyresgäster som inte avflyttar, trots beslut i både hyresnämnd och hovrätt. Vad gäller bolagets bedömningar rörande störningar och vanvård, ställs hårdare krav i ett tidigare skede, för att tidigt och tydligt kommunicera att situationen i boendet börjar bli ohållbar. Det innebär att i de fall vi inte når en lösning med SDF och Hyresgästen, drivs ärendet vidare till domstol i större	5 st	25 st	 Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt. Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF. Analys Som en del av löpande förvaltning finns goda relationer upprättade med stadsdelarna. Ett särskilt arbete kring hyresjuridiska frågeställningar genomförs under 2021.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	utsträckning än tidigare och kan således resultera i en avhysning. Vidare gällande avhysning med koppling till bristande betalningsförmåga, är nivåerna i princip oförändrade, bolaget ser än så länge t.ex. ingen ökning i antalet avhysningar med grund i bristande betalningsförmåga på grund av pandemi.			
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Bolaget erbjuder SHIS, att hyra vakanta lägenheter i fastigheter som står inför kommande upprustning. Inga nya projekt har dock påbörjats under T1.	0	0	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd				 Tillsammans med både systerbolagen och Micasa utreda och beskriva för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd. Analys Frågan rörande gemensamma regler för förmedling avvaktar inventering av beståndet samt att definition fastställs.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

1. Stimulera tillväxt och företagsamhet

Bolaget arbetar aktivt med att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler, särskilt till små företag, och kontinuerligt matcha dessa mot kundernas behov och analyserar löpande möjlighet till lokalanpassningar. Under rådande pandemi är bolagets inriktning en generös hållning i att möta kundernas önskemål om lokalhyresrabatter för att möjliggöra en fortsatt vital tillväxt och företagsamhet i en för många företag utmanande situation.

Vidare arbetar bolaget aktivt och strategiskt med inköp och upphandlingsförfaranden för att skapa tillgänglighet för flera aktörer på marknaden för att tillgodose behov och ökad kostnadseffektivitet i enlighet med stadens näringslivspolicy och rådande lagstiftning.

2. Förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

Bolaget har under föregående år gjort en omfattande satsning för att stärka både tillgänglighet och service för våra lokalhyresgäster, där fyra förvaltare med inriktning mot kommersiella lokaler har anställts och arbetet är nu i full gång. De kommersiella förvaltarna har löpande dialog med kunderna och möjliggör för ett långsiktiga och lönsamma relationer. I deras uppdrag ligger även att ge stöd till lokalhyresgäster vid exempelvis myndighetstillsyn och liknande.

3. Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet

Stockholms hem har stort fokus på att skapa attraktiva miljöer, bl.a. genom att fortsätta att anställa egna trädgårdsmästare för att ytterligare utveckla våra bostadsområden och skapa attraktiva, trygga och trivsamma miljöer för många stockholmare.

4. Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens

Stockholms hem har som uppdrag att bygga bostäder utifrån ett blandat behov. Detta ingår i bolagets planer och löpande arbete. En fortsatt stark position för hyresrätten som bostad, ökar chansen för fler att komma in på bostadsmarknaden och på så sätt befästa en plattform för sitt yrkesliv i staden. Vidare genomför bolaget återkommande benchmarking för att säkerställa sin attraktivitet som arbetsgivare.

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

Stockholms hem arbetar för att skapa attraktiva, trivsamma och trygga bostadsområden utifrån människors behov och förutsättningar. Bolaget har ett pågående och kontinuerligt samarbete med berörda nämnder och förvaltningar i samband med detaljplaner och andra utvecklingsprojekt för att skapa synergieffekter och samverkan. Stockholms hem utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartläggning av behovet av mångfald av lägenhetsstorlekar.

Vidare följer arbetet med att utveckla bolagets projekteringsanvisningar en väl utarbetad rutin, bland annat revideras årligen tillgänglighetsbilagan efter erfarenheter från arbetet med stadens olika förvaltningar. Bolaget har också löpande bevakning och i förekommande fall aktiviteter vid tillskapande av bostäder för personer med funktionshinder.

I arbetet med att förtäta staden arbetar bolaget med att i stadsdelsprogrammen utreda möjlighet till

takpåbyggnader i befintligt bestånd. Vidare analyserar bolaget löpande möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till annan användning och

För att verka för ökad nyproduktion i trä har ett samarbete initierats med systerbolagen för att utreda olika byggtkniska frågor tex ljud, brand, energi etc. Interna seminarier har genomförts med olika specialister och entreprenörer med erfarenhet av husbyggande i trä. Sammanställning av erfarenheter enligt ovan har presterats för VD, styrelseordförande samt vice ordförande. Erfarenheter från genomförda trähusprojekt, Bottenstocken och Hagsätravägen sammanställs preliminärt under T2 2021.

Vidare pågår ett arbete med att ytterligare kartlägga vad som driver produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna och kommer att redovisas under T2

Avseende kostnadspåverkande faktorer kan här följande nämnas:

- Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar.
- Större volym per projekt (minst 100 lgh).
- Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden.

Vidare fortsätter Stockholmskem att kontinuerligt bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket förutom produktion av permanenta bostäder, även innebär byggande av modulbostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att till skapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				 I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen uppdateras marknadsanalysen. Vid ombyggnads gör analys vid upprättande av inriktningsbeslut. Analys Stockholmskem utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartlägga behovet av stora bostäder.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				 I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen uppdateras marknadsanalysen. Analys Stockholmskem utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartlägga behovet av mångfald av lägenhetsstorlekar.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och				 Fortsätt arbete enligt projekteringsanvisningarna, med att omvandla befintliga samt underlätta byggandet av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder. Analys Arbetet med att utveckla projekteringsanvisningarna följer en väl utarbetad rutin, bland annat revideras årligen tillgänglighetsbilagan efter erfarenheter från arbetet med stadens olika förvaltningar. Bolaget har också löpande bevakning och i förekommande fall aktiviteter vid tillskapande av bostäder för personer med funktionshinder.
				🎯 Med utgångspunkt från gjorda inventeringar bedöms möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp och servicebostäder. Analys Bolaget analyserar löpande möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till annan användning.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				✅ Delta i produktionsplanering tillsammans med övriga aktörer. Analys Stockholmshem samarbetar kontinuerligt med berörda nämnder och förvaltningar i samband med detaljplaner och andra utvecklingsprojekt. Ingår i löpande arbete.
				✅ Stadsutveckling ansvarar för Stadsdelsprogrammen där den samlade produktionsplaneringen är ett viktigt fokus. På samma sätt följs detta upp i detaljplaneprocesserna. Samarbetet med övriga aktörer är en viktig del. Analys Ingår i löpande arbete.
 Bistå SHIS i dess	  Antal påbörjade lägenheter i	0 %	33 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder	moduler Analys Evakueringsmoduler flyttas från Hökarängen och Kristineberg till Tallkrogen under Q3 för uthyrning till SHIS			
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				✓ Fortsatt löpande arbete med att utreda vilka fastigheter i beståndet som har förutsättningar för påbyggnation på tak. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen. Analys Bolaget fortsätter löpande arbetet med att utreda takpåbyggnader i befintligt bestånd. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys	0	91	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				 Skapa arbetsgrupp för utredning av möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet. Analys Arbetsgrupp för utredning av möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet är skapad och kommunikation kring möjligheten till byte av lägenhet via den interna bostadskön fortsätter.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi	0	100	
	Analys På grund av uteblivna markanvisningar under flera år finns endast ett pågående projekt i produktion med 43 lgh med inflyttning preliminärt oktober 2021			
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				 Stadsutveckling deltar aktivt i arbetet med att utveckla konceptet, möjligheterna till nya projekt utreds i det dagliga ackvisitionsarbetet. Analys Stadsutveckling bidrar aktivt med att utveckla konceptet.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter		700	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 200	4 500	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys	0	0	
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				 Ackvisitionsstrategin kompletteras med alternativa boendeformer. Analys Arbetet med detta pågår rutinmässigt och möjligheter till alternativa boendeformer utreds för varje ny projektidé. Nyproduktionsenheten förhåller sig slutligen till beslutad detaljplan, boendeform fastslås redan i detaljplaneskedet.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				 Fortsatt arbete med nyproduktion i trä i enlighet med taktiska planer. Analys Samarbete pågår med systerbolagen att utreda olika byggtekniska frågor tex ljud, brand, energi etc. Interna seminarium har genomförts med olika specialister och entreprenörer med erfarenhet av trähusbyggande. Sammanställning av erfarenheter enligt ovan har presterats för VD, styrelseordförande samt vice ordförande. Erfarenheter från genomförda trähusprojekt, Bottenstocken samt Hagsåtravägen, sammanställs preliminärt under T2 2021.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	0	200	
	  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder	0	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	i SHIS regi Analys På grund av uteblivna markanvisningar under flera år finns endast ett pågående projekt i produktion med 43 lgh med inflyttning preliminärt oktober 2021			
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna Analys Erfarenheter från Stockholmshusen har kontinuerligt redovisats inom staden. Avseende kostnadspåverkande faktorer kan följande nämnas: • Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar • Större volym per projekt (minst 100 lgh) • Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden mm Ett arbete med att ytterligare kartlägga vad som driver produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna pågår på bolagen och kommer att redovisas under Q2.
				 AB Stockholmshem ska i samverkan med socialnämnden se över möjligheten till inrättandet av bostäder med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				särskild service vid genomgripande renoveringar av allmännyttan. Analys Samarbetet med Socialnämnden har inletts med ett första möte. I nästa skede kommer enhetschef från Stockholms hem samt en medlem i genomförandegruppen för bostäder med särskild service att delta tillsammans med Socialnämnden.
				 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet. Analys Vi ställer oss positiva till samarbete och avvaktar uppstarten från Exploateringsnämnden. Stockholms hem utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartlägga behovet.

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



Bolaget har sedan tidigare poolverksamhet som inkluderar elbilar i tjänstebilsflottan och även el-cyklar. Infrastruktur för laddplatser av elfordon byggs ut kontinuerligt, och bilpooler för elbilar även i bostadsområden utvärderas och byggs ut löpande.

I syfte att bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning för god framkomlighet i anslutning till våra fastigheter har Stockholms hem inriktat insatser mot förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå. Med goda erfarenheter från den gångna vintern har bolaget upprättat snöröjningskartor och räknat på volymer samt säkerställt att det finns plats för snöupplag. Bolaget har också haft fokus att säkerställa att leverantörerna förstår vikten av fastighetsansvar och förebyggande av halkriser. Bolaget har sedan tidigare säkerställt att leverantörerna har fastställda rutiner för att rapportera tidpunkt och plats samt när halkbekämpning/snöröjning avslutas.

I rutinen ingår också att kommunicera ut mot kund, vilka ytor som vi respektive staden ansvarar för att snöröja.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				 Förstakt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå Analys Med goda erfarenheter från den gångna vintern har bolaget upprättat snöröjningskartor vilket saknades tidigare och likaså räknat på volymer och säkerställt att det finns plats för snöupplag. Bolaget har också haft fokus att säkerställa att leverantörerna förstår vikten av fastighetsansvar och förebyggande av halkriser. Leverantörerna har också sedan tidigare fastställt rutiner, att rapportera när och var de finns på plats och likaså när halkbekämpning/snöröjning avslutas. I rutinen ingår också att kommunicera ut mot kund, vilka ytor som vi respektive staden ansvarar för att snöröja.

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				 Delta i samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning. Integrera kultur i aktiviteter som initieras och genomförs i bolagets prioriterade områden. Analys Hållbarhet Planerade aktiviteter och åtgärder i våra fokusområden innefattar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				konst och kultur, tex muralmålningar i Hässelby strand (Stockholm konst), muralmålningar och konstnärlig belysning i Skärholmen samt anläggning av nya trädgårdar i Rågsved.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning. Analys En planeringsdialog förs i möten på VD-nivå inför att fastigheten beräknas vara inflyttningsklar 2023. En arbetsgrupp med medlemmar från Stockholmshem och Kulturhuset Stadsteatern kommer att bildas i ett senare skede, närmare färdigställandet av fastigheten.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Stockholmshem har höga ambitioner gällande hållbarhet och att verka för klimatsmarta lösningar som skapar goda bostads- och livsmiljöer. Ett av de viktigaste verktygen för att minska klimatpåverkan från bygg- och bostadssektorn är energieffektivisering. Bolaget har under T1 uppdaterat projekteringsanvisningarna med tydligare riktlinjer för energiberäkningar och inkluderat mall för mätplan som tas fram i samband med nyproduktionsprojekt. Bolagets nya plusenergihus Backåkra har på årsbasis, efter ett års uppföljning, visat att även uppmätta värden ger plusenergihus.

Planerade energieffektiviseringsåtgärder som utförs i lägenheter vid ombyggnadsprojekt och i befintligt bestånd, exempelvis fönsterbyte, injustering ventilation, injustering värme och adaptiv styrning med inomhustemperaturgivare, har fått pausas på grund av pågående pandemi. Uppehållet gör att det finns risk att bolaget inte når satta energimål. Förhoppningen är att kunna återuppta detta arbete under hösten men då missas ändå en stor del i injustering av värmesystem, som är säsongsb beroende. Som förberedelse har bolaget under pandemin, upphandlat ramavtalade entreprenörer som står beredda att påbörja arbete när möjlighet åter ges.

Utöver detta har bolaget arbetat vidare med överlämning av lokala fjärrvärmenät till Stockholm Exergi och arbetet löper enligt plan. Överlämningarna kommer att innebära upp till 5% minskning av bolagets uppvärmningsenergi för 15st lokala nät som sammantaget försörjer 120st undercentraler.

För att ytterligare intensifiera arbetet med energieffektivisering har bolaget under de senaste två åren installerat 3.300 trådlösa temperaturgivare i lägenheterna i beståndet. Alla givare är trådlösa och kan ses från distans via IT-verktyg. Givarna används också för att effektivisera värmeförsörjningen från bolagets

undercentraler. På grund av rådande pandemi har detta arbete avstannat men bolaget planerar att fortsätta dessa installationer så snart lättnader i restriktioner medger detta. .

I nyproduktionsprojekt prioriteras alltid fjärrvärme. Bolaget har i nuläget två pågående/kommande projekt där man kommer kombinera fjärrvärme och bergvärme för att klara satta krav. I övriga är det fjärrvärme som väljs som energiförsörjning. Vi har arbetat med att öka fokus på energi i tidiga skeden för att få bättre förutsättningar att klara energikrav med fjärrvärme.

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				▶ Utifrån utvärdering av projekt Backåkra, revidera strategin för att söka markanvisningar med plusenergihus. Analys Utvärderingen av Backåkra har delvis utförts men pga av varm vinter 2019/2020 krävs kompletterande utvärdering som kommer utföras under T2 2020/2021. Beroende på utfall från utvärderingen, kommer strategin eventuellt justeras. När utvärderingen slutförts kan detta i sin tur medföra ett behov att se över markanvisningsstrategier.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				▶ Fortsatt utbyggnad av matavfallsinsamling samt analysera kravbild för FNI Analys En utbyggnad av ökad matavfallsinsamling genomförs enligt plan. Paus för vissa fastigheter under ombildning. Analys av kravbild för FNI genomförs under året.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				✓ Fortsätt arbete med att skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår Analys Krav på förberedelse av laddplatser är införda i projekteringsanvisningarna.
				✓ Ingår som krav i Projekteringsanvisningarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för ny- och ombyggnadsprojekt. Vi utvärderar olika leverantörer och debiteringsmodeller för att öka attraktiva lösningar, bl.a. genom installation av laddplatser på vårt platskontor i Solberga. Analys I bolagets avtal med Stockholm parkering installeras laddplatser enligt anvisningar. Där vi har avtal med leverantör av bilpooler, ingår i nya projekt laddplatser i mobilitetsåtgärder.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning				 Delta i framtagande av handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla arbete med skadedjursbekämpning. Analys Vi deltar i förekommande fall i gemensamma aktiviteter inom staden och med andra fastighetsägare.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Fortsatt arbete med energieffektiviserande åtgärder enligt projekteringsanvisningarna samt de taktiska planerna. Analys Bolaget har under T1 uppdaterat projekteringsanvisningarna med tydligare riktlinjer för energiberäkningar och inkluderat mall för mätplan som tas fram i samband med nyproduktionsprojekt. Vårt nya plusenergihus Backåkra har (på årsbasis), efter ett års uppföljning, visat att även uppmätta värden ger plusenergihus. Planerade energieffektiviseringsåtgärder som utförs i lägenheter vid ombyggand och i befintligt bestånd (tex fönsterbyte, injustering ventilation,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				injustering värme, adaptiv styrning med inomhustemperaturgivare), har fått pausas på grund av pågående pandemi. Uppehållet gör att det finns risk att bolaget inte når satta energimål. Förhoppningen är att kunna återuppta detta arbete under hösten men då missas ändå en stor del i injustering av värmesystem, som är säsongsberoende. Som förberedelse har bolaget under pandemin, upphandlat ramavtalade entreprenörer som står beredda att påbörja arbete när möjlighet åter ges. Utöver detta har Stockholmshem arbetat vidare med överlämning av lokala fjärrvärmenät till Stockholm Exergi enligt plan. Dessa överlämningar kommer att innebära ung 3-5% minskning av bolagets uppvärmningsenergi för 15st lokala nät som sammantaget försörjer 120st undercentraler.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys Bolaget har sedan tidigare (2018-2019), genomfört en risk- och sårbarhetsanalys kopplad till klimatrelaterade risker. I analysen var övertemperaturer ett av de utpekade målområdena. Denna analys är ett av underlagen som ligger till grund för bolagets fortsatta och löpande arbete.
				 Inarbetas i underhållsprocessen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Konsultutredning och samanställning av klimatrelaterade risker genomfördes 2020. Identifierade risker hanteras i beslutsunderlagen för planerat underhåll och Nyproduktionsenheten förhåller sig till innehållet i detaljplanen.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				 Fortsätt arbete med mobilitetsprogram i projekteringsanvisningarna Analys Nyproduktion deltar i Bolagets mobilitetsråd där det pågår arbete med att arbeta fram olika mobilitetstjänster. Ett projekt med studenter har genomförts ur hösten 2020 där studenterna har kartlagt de viktigaste aspekterna för kunderna som nyttjar mobilitetstjänster och vad olika leverantörer (bilpools- och cykelpools-leverantörer) har för erfarenheter av att leverera dessa tjänster. Bolagets kunderbjudande håller på att tas fram. Resultatet av arbetet kommer att inarbetas i projekteringsanvisningarna
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				 Fortsätt arbete med att vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak i enlighet med projekteringsanvisningarna. Analys För ombyggnad sker det vid inriktningsbeslut
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett				 Fortsätt arbete enligt beslutad energistrategi som säger att fjärrvärme prioriteras i största möjliga mån.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				Analys I nyproduktionsprojekt prioriterar vi alltid fjärrvärme. I vissa projekt går det dock inte att nå energikrav på 55 kWh/m²,år med fjärrvärme. Vi har i nuläget två pågående/kommande projekt där man kommer kombinera fjärrvärme och bergvärme för att klara kravet. I övriga är det fjärrvärme som väljs som energiförsörjning. Vi har arbetat med att öka fokus på energi i tidiga skeden för att få bättre förutsättningar att klara energikrav med fjärrvärme (bättre formfaktor mm).
				 Hållbarhet stöttar arbetet med klimatperspektiv och dialog med Exergi kring klimatfrågor. Analys Fjärrvärme är förstahandsval i ny- och ombyggnad. Krav enligt projekteringsanvisningar.
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system		100 %	
	Analys			
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling		80 %	
	Analys Mål satt utifrån ambition och T1 visar på lägre utfall än förväntat. FO10/SHIS påbörjat			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	under mars/april men är ännu ej klart.			
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)		100 %	
	Analys			
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft		99,6 %	
	Analys			
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet		100 %	
	Analys			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	Analys			
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi		700 MWh	
	Analys			
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		140 kWh/m2	
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Minskning av CO2e till 2023 Analys Bolaget har ett årsmål att sänka klimatrelaterade utsläpp med minst 15% med målet att uppnå 20%. Det är en målsättning som grundar sig i en analys över, vad vi som bolag, behöver göra för att nå Parisavtalets mål om max 1,5 graders uppvärmning. Baserat på denna ambition ser bolagets målskurva ut som följer av bilaga - Klimatneutral 2030. Som framgår av denna är målet för 2023 ca 7500 ton. 2020 överträffade Stockholmskem satt mål i enlighet med hur bolaget beräknar utsläpp (i enlighet med GRI), mest väsentligt på grund av att Exergis utsläppsfaktor för fjärrvärmens har fortsatt minska. Att denna minskning inte framgår i rapporteringen till staden, utan tvärtom signalerar en ökning, beror på att MF räknar med en annan utsläppsfaktor för fjärrvärmens än den Exergi redovisar i sitt miljöbokslut (Stockholmskem räknar enligt Exergis faktor), detta i kombination med att Stockholmskem inte uppnådde den grad av energieffektivisering som staden förväntat sig av bolaget. Anledningen till icke uppnått mål, återges i rapporteringen från Energienheten.		2 900	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys		3 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter		350 GWh	
	Analys			
				 AB Stockholmshem ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar
				Analys Stockholmshem har under de senaste två åren installerat 3.300 trådlösa temperaturgivare i lägenheterna i beståndet. Alla givare är trådlösa och kan ses från distans via IT-verktyg. Givarna används också för att effektivisera värmeförsörjningen från bolagets undercentraler. Bolaget planerar att fortsätta dessa installationer så snart restriktionerna på grund av pågående pandemi lättar.
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor
				Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				B&L ansvarar för utarbetandet av en handlingsplan för hur Stockholmshem ska klimatanpassa prioriterade fastigheter/byggnader. Hållbarhetsenheten stöttar i arbetet. Detta arbete relaterar till stadens kommande handlingsplan för klimatanpassning. Chef hållbarhet på Stockholmshem deltar i stadens nätverk för klimatanpassning under ledning av SLK.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Bolagets omsättning har ökat, ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar. Utfallet är något över vad som budgeterats för år räknat, delvis som en följd av den årliga förhandlingen om hyreshöjning för bostäder.

Även bolagets kostnader har ökat. Ökningen är delvis kopplad till ökade uppvärmningskostnader, ökade kostnader för el, vatten och avfallshantering samt snö-och taksbortringskostnader som ökat som en följd av den kallare och snörikare vintern. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år och budget.

Under tertialet har två icke strategiska fastigheter gått till försäljning, dessa kommer att tillträdas juni 2021. Utöver det har två ombildningar till bostadsrätter kommit till beslut i respektive ekonomisk förening, tillträde är planerat under juni och augusti 2021.

Stockholmshem har konstaterade hyresförluster hänförliga till lokalhyresgäster som är kopplade till Covid-19. Vad avser bostadshyresgäster kan inte bolaget se någon förändrad betalningsförmåga.

Vad avser investeringsprojekt har endast ett fåtal signaler från leverantörer om förseningar eller tillkommande kostnader gjorts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära				✓ Bostadsbolagen utreder gemensamt möjligheterna att genomföra åtgärderna. Analys FB och SB har tittat närmare på frågan och kommit fram till att det svårligen går att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomföra utefter de affärsmässiga krav som finns. Vi ansluter till deras slutsats.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <i>Analys</i>		7 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <i>Analys</i>	0 %	1 389 mnkr	
	  Direktavkastning <i>Analys</i>		2,3 %	
	  Driftkostnad/kvm <i>Analys</i>		647	
	  Driftnetto/kvm <i>Analys</i>		700	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <i>Analys</i>	136	480	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Bolaget har arbetat aktivt med att utreda möjligheterna att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse och sammanställt resultatet i separat rapport samt påbörjat försäljning av tre objekt.

I arbetet med att ytterligare effektivisera förvaltningsorganisationen sker sedan tidigare samverkan inom systemförvaltningsområdet med fastighetssystemet FAST2. Arbetet fortsätter och fördjupas nu med de

övriga bostadsbolagen inom staden. Andra insatser för att effektivisera i bolaget ytterligare och skapa ännu bättre kostnadsmedvetenhet vid inköp planeras riktade utbildningsinsatser brett inom bolaget. Inom förvaltningsorganisationen drivs nu fokusområdet "Bra beställare" i syfte att lyfta hela avdelningens kompetens i beställarrollen. Utbildningar planeras inom beslutsprocessen, entreprenadjuridik och upphandlingsprocess. Beslutat har fattats att inköpschef ska ingå i avdelningens ledningsgrupp för att bevaka inköpsfrågorna.

Inom avdelningen för bygg och teknik, genomförs utbildning inom entreprenadjuridik och i strategiska team inom kategorierna nyproduktion och ombyggnad, för att stärka styrningen av leveranser för att nå bolagets mål. Arbetet i sig är kompetenshöjande och ökar graden av intern samverkan eftersom det bedrivs tvärfunktionellt.

I arbetet med att införa smarta lås har samtliga entrémiljöer inventerats och initialt påbörjas arbetet med att digitalisera kvarvarande områden, samt strategi läggs för hantering av den pågående teknikutvecklingen inom området.

Bolaget har vidare tillsammans med Svenska Bostäder och Micasa, under tertialet genomfört en gemensam upphandling inom kommunikationsområdet och tecknat avtal med Telia som operatör med avtalsstart i januari 2022.

I strävan att ta vidare steg mot ett hållbart och energieffektivt fastighetsbestånd driver bolaget en pilotanläggning med energilagring i Hökarängen. Under perioden har dock vissa driftproblem uppstått, där utbyte av batterilager varit nödvändig. Initiala utvärderingsresultat pekar mot att det kommer krävas högre grad av effektstyrning, för att uppnå lönsamhet. Bolaget har en avvaktande hållning mot nya anläggningar i dagsläget och bevakningar noggrant prisutvecklingen på komponenter, exempelvis batterier.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				✓ Utred möjligheterna att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Analys Rapport skickad till Stadshus AB. Försäljning av tre fastigheter påbörjade.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				▶ Utvärdering av bolagets pilotanläggning på Hauptvägen i Hökarängen. Analys Vi har haft en del driftproblem och vi har fått byta ut batterilagret. Vi har tagit fram en strategi för styrning av batterilagret. Lönsamheten är tveksam men om vi börjar effektstyra genom att kapa effektoppar kan vi få bättre lönsamhet. Vi avvaktar fortsatta anläggningar och bevakar bl.a. priser på batterier innan vi eventuellt installerar fler anläggningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				 Fortsatt pågående utvecklingsprojekt som genomlyser digitala lås för hela fastighetsbeståndet. Analys Pågår. Vi har inventerat alla entrémiljöer och börjar med att digitalisera de områden som återstår. Parallellt jobbar vi med att ta fram en strategi för hur vi ska hantera ny teknik.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande				 Fortsatt arbete för samverkan inom Fast2 samt inom ramen för markanvisningar, uthyrningsprocess samt garantiperiod. Analys För Boende och Lokalers del fokuseras samverkan främst rörande systemförvaltning i Fast2. Under 2021 fortsätter vi det bolagsövergripande systemförvaltningsupplägget med övriga systerföretag.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens. Analys Utbildningsinsatser har planerats med stora delar av bolaget. Inom Boende & Lokaler drivs nu fokusområdet "Bra beställare" i syfte att lyfta hela avdelningens kompetens i beställarrollen. BI a planeras utbildningar inom beslutsprocessen, entreprenadjuridik och upphandlingsprocess. Vi har också beslutat att Inköpschef ingår i avdelningens ledningsgrupp för att bevaka inköpsfrågorna. Inom Bygg & Teknik arbetar man med utbildning inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				entreprenadjuridik och i strategiska team ("kategoriteam") inom kategorierna Nyproduktion och Ombyggnad för att stärka vår styrning av leveranserna för att nå bolagets mål. Arbetet i sig är kompetenshöjande och får stort genomslag eftersom det bedrivs tvärfunktionellt.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				▶ Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer Analys Stockholmskem, Svenska Bostäder och Micasa har under T1 2021 genomfört upphandling och tecknat avtal med Telia som Kommunikationsoperatör (KO). Stockholmskems avtal startar 2022-01-15. Fram till avtalsstart kommer bolagen samordna sig i aktiviteter för teknisk migrering, informationsinsatser och avtalssamarbete.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				▶ Fortsätt arbete med att vid ackvisation, överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma. Analys Ackvisitionsstrategin innefattar alltid olika strategiska överväganden, där denna fråga utgör en del av flera olika avvägningar.
	  Aktivt Medskapandeindex	85	85	
	Analys			
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker		0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Analys			
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys		90 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys		80 %	
	  Index Bra arbetsgivare Analys		87	
	  Sjukfrånvaro Analys	3,3 %	4,2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,9 %	2,2 %	
				  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Denna rutin är implementerad och finns som en aktivitet i vår tidplan för samtliga tertialboklut. Genomgång av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				behörigheterna har utförts under Q2 samt Q4 2020.