



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

Sid. 1 (44)
2022-10-06

Utfallsrapport Tertianl 2 2022

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	7
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.....	10
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.....	20
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.....	21
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	27
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	28
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	37
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	37
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	39

Bilagor

Bilaga 1: Stora Projekt T2 2022

Sammanfattande kommentar



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 324 (395) mnkr. Realisationsvinster vid försäljning av fastigheter uppgick till 903 (193) mnkr. Vidare finns en engångspost om -73 (-73) mnkr som är hänförlig till en nedskrivning av ett nyproduktionsprojekt där bland annat en miljösanering är nödvändig att genomföra, för att säkerställa projektet, men även ökade kostnader vid upphandlingarna av de olika delentreprenaderna vid jämförelse mot ursprunglig budget. Netto är således det positiva resultatet av engångsposter 830 mnkr. Det ger ett resultat efter finansnetto om totalt 1 154 (515) mnkr för perioden.

Omsättningen uppgick till 1 971 (1 884) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar. Utfallet är över vad som budgeterats för år räknat, delvis som en följd av den årliga förhandlingen om hyreshöjning för bostäder.

Driftkostnaderna uppgick till 979 (855) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 156 (159) mnkr dvs 3 mnkr lägre än föregående år men i nivå med budget. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 248 (130) mnkr och detta var i nivå med vad som budgeterats. Vidare har snö- och takschnittningskostnaderna minskat som en följd av en mildare och snöfattig vinter. Dessa kostnader minskade med 6 mnkr och uppgick till totalt 14 mnkr. Det är lägre än vad som budgeterats. Övriga förvaltningskostnader ligger över föregående år och något över budget. Underhållskostnaderna uppgick till 112 (68) mnkr vilket var 22 mnkr högre än budget. Huvuddelen av de ökade underhållskostnaderna är hänförligt till bolagets "valfria lägenhetsunderhåll" (VLU), där hyresgästerna själva bestämmer när underhållet ska utföras men även uppgradering av lägenheter som tidigare tomställdes som en följd av bostadsrättsombildningar, vilka nu avslutats. Personalkostnaderna uppgick till 257 (252) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 475 (432) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion och överensstämmer väl med budget.

Det finansiella nettot uppgick till -54 (-62) mnkr vilket är något lägre med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 0,66 procent per 210831 till 0,63 procent per 220831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 452 (919) mnkr, fördelat på nyproduktion 210 (731) mnkr, ombyggnader och upprustning 241 (181) mnkr, samt inventarier 2 (7) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen inklusive realisationsvinster och engångsposter uppgår till 1 340 mnkr där prognostiserade realisationsvinster uppgår till 903 mnkr och engångsposter till -73 mnkr.

Helårsprognosen för det löpande resultatet 2022 uppgick per augusti månad till 510 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 490 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 2022 genomfördes en hyreshöjning om 1,8 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1

februari. Utfallet av hyresförhandlingarna blev högre än vad som budgeterats men också något förskjutet i tid.

Bolagets driftkostnader bedöms något högre än vad som ursprungligen budgeterats, främst då underhållskostnaderna. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

Utfallet för räntekostnaderna är högre än vad som budgeterats som en följd av kraftigt ökade räntenivåer i slutet på året vilket kommunicerats från stadens finansavdelning. På årsbasis bedöms räntekostnaderna överstiga budget med 16 mnkr.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten uppgick till 1 538 mnkr fördelat på nyproduktion 1 012 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 279 mnkr, ersättningsinvesteringar 237 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Prognosen uppgår nu till 927 fördelat på nyproduktion 469 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 265, ersättningsinvesteringar 183 mnkr och övrigt 10 mnkr. Vad avser nyproduktion har ett projekt i Bromma överklagats när bygglov för etablering sökts. Detta medför förskjutning av projektets start och motsvarar drygt 80 mnkr. I ett ombyggnads- och nyproduktionsprojekt i Stadshagen har inga anbud inkommit vilket gör att förnyade insatser görs för att direktupphandla entreprenad. Detta medför förseningar i projektet och investeringsbeloppet som budgeterats bedöms blir cirka 120 mnkr lägre än budget. Ett större projekt på Södermalm har också försenats kopplat till upphandling. Detta ger en förskjutning över tid med cirka 240 mnkr. Totalt har budgeten för nyproduktionsinvesteringar sänkts med 543 mnkr. Vad avser om- och tillbyggnader har även där förskjutningar i tid uppstått. Det bedömda utfallet uppgår till 448 mnkr, vilket understiger ursprunglig budget med 68 mnkr.

Förvärv/ försäljning av fastigheter

Under perioden har en försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan genomförts som en följd av ägarens direktiv om att avyttra *icke strategiska fastigheter*. Försäljningen gav en realisationsvinst om 520 mnkr och ett likviditetstillskott om 670 mnkr. Vidare så har en fastighet i Skärholmen sålts genom ombildning till Bostadsrättsförening och fastigheten har således förvärvats av de hyresgäster som bor i fastigheten. Försäljningen gav en realisationsvinst om 383 mnkr och ett likviditetstillskott om 454 mnkr. Efter denna försäljning finns inte några fler erbjudanden till hyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Några förvärv har ej genomförts.

Covid-19

Bolaget har inga konstaterade hyresförluster kopplat till Covid-19 eller andra negativa konsekvenser som följd av den tidigare pandemin. Alla tidigare restriktioner är borttagna men en rekommendation om försiktighet vid personnära kontakter finns fortfarande och då särskilt vid besök i våra hyresgästers lägenheter.

Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr 2022

Genomförandebeslut

Rosenlundsparken

Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03 och 2021-03. Utökad budget föranleddes bland annat av en 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. Inflyttning är färdigställd. Slutkostnadsprognos idag beräknad till 730 mkr.

Kv Linaberg/Sämjan

Mariehäll, Bromma

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2012-02. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Beslut om utökad budget föranleddes av ökad omfattning samt indexuppräknning. Projektet omfattar 370 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också garage (196 platser), lokaler i bottenplan samt en förskola.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov. Inflyttning är färdigställd. Projektets slutkostnadsprognos är beräknad till 1 180 mkr. Tvist med entreprenör angående ökade kostnader i projektet.

Örtuglandet

Åkeslund, Bromma

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-05. Detaljplan laga kraft vunnit. Projektet omfattar 96 lägenheter, utöver bostäder innefattar projektet också garage. Överklagan av bygglov för etablering har förskjutit projektet något framåt i tiden. Förberedande arbeten och upphandlingar av entreprenader är klara och produktion är startad. Det föreligger idag inget nedskrivningbehov. Sista inflyttning är planerad till september 2024, slutkostnadsprognos är beräknad till 400 mnkr.

Sävlången, Idlången

Årsta

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-10. Projektet omfattar 160 lägenheter, förskola och garage. Projektet bedrivs inom egen fastighet.

Inflyttning är färdigställd. Slutkostnad är idag beräknad till 533 mnkr.

Persikan

Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboendestäder, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Arbeten med platta på mark har blivit försenat på grund av komplikationer i konstruktionen vilket medfört en justering av tidplanen. Förfrågningsunderlag för fortsatt framdrift i entreprenaden är utsänt. Inflyttning är beräknad till Q3 2024 och projektets slutkostnadsprognos är uppskattad till 917 mkr.

Måsholmen

Skärholmen

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern byggledning. Markarbeten och platta på mark är färdigställt – arbeten med förberedelse av stommontage pågår. I projektets startskede har man uppmärksammat att de berg som husets grund ska vila på innehåller grafit och sulfid, vilket medfört stora merkostnader för hantering av massor. Det har resulterat i ett reviderat genomförandebeslut som presenteras för styrelsen 2021-09. Som en följd av föroreningarna har det tillkommit kostnader utöver tidigare tilläggsbeslut samt även ökade entreprenadkostnader utöver tidigare budget då byggkostnadsindex ökat kraftigt. Ett tilläggsbeslut för utökad budget om 73 mkr kommer att föreläggas styrelsen under hösten 2022. Planerad inflyttning är Q4 2024 och slutkostnadsprognosen är beräknad till 616 mkr.

Inriktningsbeslut

Karlsbodavägen

Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem 161 hyreslägenheter. Inriktningsbeslut för projektet togs 2017-09. Detaljplanen är laga kraft vunnit efter överklagan. Genomförandebeslut behandlades i styrelsen under april månad (2022). Upphandling av entreprenad pågår. Planerade byggstart Q1 2023 med inflyttning löpande under Q4 2024 – Q1 2025 med en uppskattad investering på 565 mkr.

Bergholmsbacken

Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 bostäder togs i februari 2017. Omtag i planarbetet och förändrat antal lägenheter. Detaljplanen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden december 2020 och inväntas att vinna laga kraft.

Projektet omfattar idag 245 lägenheter med en uppskattad investering på ca 700 mkr. Omfattningen och budget har förändrats mot de som redovisats i inriktningsbeslut därav togs ett reviderat inriktningsbeslut 2021-06. Inflyttning är idag bedömd till 2027/28.

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 Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler.. Återstår fortfarande arbeten med 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.

Konstgjutarvägen

Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnen har Stockholmshem en markanvisning för 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. 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 problematik med detaljplanen.

Allgunnen

Johanneshov

Stockholmshem 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 sommaren 2022. 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 problematik med detaljplanen.

Rensriet

Johanneshov

I kvarteret Rensriet i Johanneshov äger Stockholmshem en fastighet där 100 hyreslägenheter planeras. Projektet har stått still på grund av att Castellum enbart 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 september 2021, när granskning och antagande ska ske är idag osäkert, men hänvisning till den paus som projektet hamnat i. Projektet är inom samma område som Allgunnen och Konstgjutarvägen 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/sept 2019, Projektet är försenat. Granskning utförd Q4 2020, Antagande av planen skedde 2021-02 & byggstart planeras till 2023. Detaljprojektering har påbörjats. Projektet är av typ Stockholmshus och har en beräknad investeringsbudget på 368 mkr och omfattar 80 stycken nya lägenheter. Planerad löpande inflyttning är idag 2025 Q4 – 2026 Q2 och planerad byggstart 2023 Q2.

Årstafältet Etapp 4

Årsta

Projekt vid Årstafältet, inriktningsbeslut taget 2019-09. Samråd utfördes 2020-09, Granskning 2021-09 med ett Godkännande i SBN 2021-12 med ett antagande i juni 2022. Arbete på exploateringsavtal pågår. Projektet har sedan inriktningsbeslutet utökats med 45 lägenheter, från 90 till 135. Lägenheterna har planerad inflyttning 2028, och med en produktionsstart i 2026. Investeringen beräknas uppgå till ca 430 mkr.

Sexmännen

Svedmyra

Projekt inom egen fastighet i Svedmyra. Projektet omfattar 169 lägenheter och investeringen beräknas till 475 mkr med inflyttning 2026. Projektet ställer höga krav på planering och genomförande då nuvarande ICA butik ska vara i drift under projektets gång. Projektet befinner sig i utredningsskede där omfattning ses över.

Instrumentet

Örnsberg

Stockholmskem 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. Samråd har genomförts i maj 2022 och med ett antagande Q2 2023. Inflyttning är planerat till 2027/2028 och med en produktionsstart 2024 Q4/2025 Q1. Projektets investering uppskattas till 405 mkr.

Lilla Kvarnvägen

Bromma/Riksby

Stockholmskem erhöll en markanvisning 2019-06 i området Riksby i anslutning till Bromma flygplats. Projektet omfattar 155 lägenheter fördelade på 101 i Stockholmshus och 54 till SHIS. Kommersiell lokal finns i SHIS-byggnaden mot den nya huvudgatan. Parkering sker i ett gemensamt mobilitetshus som byggs av Stockholm parkering. Arbeten med detaljplan pågår med mot planerad granskning under Q2 2023. Projektets investering uppskattas till 450 mkr.

Skarabén

Solberga

Kvarteret är beläget i Solberga, med adressen Folkparksvägen i Hägersten. Fastigheten Skarabén 1 ligger precis i början av Folkparksvägen och är en given entré till området. Stockholmskem har en markanvisning daterat 2019-08-19 och planerar för byggnation av 111 lägenheter till SHIS. Idag utgörs fastigheten av ängsmark och en oanvänd grusplan som fungerar som en lagringsplats av diverse material. Arbete med detaljplan pågår. Granskningsperioden är planerad till Q2 2023 och med ett antagande planerat till Q3 2023. Projektets investering beräknas till 301 mkr

Bolagets uppgift

Stockholmskem har av ägaren fått i uppgift att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Bolaget ska fortsätta medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i stadens samtliga stadsdelar. Genom vårt arbete ska vi skapa bästa möjliga förhållanden för våra hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget eftersträvar en hög kvalitet i underhåll och service och erbjuder kunderna efterfrågade produkter och tjänster samt inflyttande över sitt boende. Samtidigt erbjuder bolaget bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga och tillhandahåller bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. Bolaget tar ett ökat socialt ansvar i de områden och verkar aktivt för att öka tryggheten i staden.

Stockholmskem har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens

miljöprogram och utsläppsberedning i bolagets interna planer, program och aktiviteter. Bolaget har en särskild budget för miljö- och energiinvesteringar samt har tillskapat resurser för extra hållbarhetsåtgärder utöver ordinarie verksamhet via en intern klimatfond och en bosocial fond. Stockholmshem arbetar aktivt för att möjliggöra för hyresgäster att leva miljövänligt genom erbjudande av matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar och laddplatser för bilar.

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. Stockholmshem deltar aktivt i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande.




Stockholmshem 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.












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 målen 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.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

- Stockholmshem har fått i uppdrag att delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt och har valt att satsa på stadens arbetsmarknadsinsatser istället för att välja deltagande i Jobbsprånget. Gällande tillhandahållandet av feriejobb har bolaget inte nått upp till målen helt men planerar för att erbjuda fler tjänster under höstlovet så att målet ska uppnås.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					 Deltagande i satsningen Stockholmmentor samt utred deltagande i Jobbsprånget. Analys Vi kommer för närvarande inte att delta i Jobbsprånget utan kommer istället att satsa på stadens arbetsmarknadsinsatser. Stockholmmentorprogrammet kommer att skjutas på i framtiden.
					 Fortsatt deltagande i satsningen Stockholmmentor. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Vi kommer för närvarande inte att delta i Jobbsprånget utan kommer istället att satsa på stadens arbetsmarknadsinsatser .</p> <p>Stockholmsmentorprogrammet kommer att skjutas på i framtiden.</p> <p> Tillämpa riktlinjer för sociala krav i upphandling för utpekade områden - bygg, städ och utemiljö.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår.</p>
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	3 st	5 st	5 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys För närvarande har Stockholmshem erbjudit 110 platser i stadens regi. Dock har inte alla platser under sommaren blivit tillsatta på grund av att staden har fått in fler platser än vad de har kunnat matcha.	110	110	125 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	5	5 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	5	5	5 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	110 st	110	125 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	För närvarande har Stockholmshem erbjudit 110 platser i stadens regi. Dock har inte alla platser under sommaren blivit tillsatta på grund av att staden har fått in fler platser än vad de har kunnat matcha.				

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

- Stockholmshem har, i de särskilt utvalda områdena, fokus på att aktivera lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv samt på dialogdrivna aktiviteter.





Frågorna om svarshandel av hyreskontrakt bevakas löpande av Hyresjuridiska enheten och andra relevanta enheter inom bolaget.






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.





I vissa delar av beståndet är obehöriga som olovligen uppehåller sig i fastigheternas olika allmänna utrymmen, ett stort problem som skapar en stor otrygghetskänsla hos de boende. Många gånger kopplas dessa problem även till brott som inbrott, stöld, skadegörelse eller brukande av narkotika och det händer att de boende blir utsatta för brott vid tillsägelse att lämna fastigheten. Under 2021 påbörjades ett samarbete med polisen som kallas "Trygga trappan". Arbetet har visat goda resultat i Skärholmen där arbetet fortsätter samtidigt om ett nytt samarbete med polisen i Hässelby diskuteras.







Bolaget har varit ledande i framtagandet av ett verktyg för att göra trappuppgångar och obehöriga utrymmen obekväma att vistas i längre tider. Med ljudsignaleraren HP19 upptäcks grupper av individer som uppehåller sig länge på en plats och med ett högfrekvent ljud görs platsen obekväm. Metoden har visats sig vara framgångsrik och väckt stort intresse i staden och runt om i landet. Även detta arbete kommer fortgå under kommande år och bolaget har haft ett inledande samtal rörande ett forsknings-samarbete med BRÅ och Tryggare Sverige för att samla evidens för metoden.







Bolaget arbetar i det externa trygghetsarbetet med diskrimineringsfrågor och har ett särskilt fokus på jämställdhet och våld i nära relationer. Bolaget följer stadens personalpolicy och arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier.










Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden					<p> Genom aktiv lokaluthyrning och med förstärkt lokalförvaltning, särskilt i de utvalda områdena ska trygghet och trivsel ökas.</p> <p>Analys</p> <p>Där vi ser att lokaler kan fungera som ett verktyg för ökad trygghet prioriterar vi nyuthyrning och minskad vakansgrad. Denna aktivitet är ständigt pågående och blir aldrig klar.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som					<p> Genomför lag- och lämplighetsprövning av inkomna ansökningar.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
en insats där så är relevant					<p>Analys</p> <p>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. Löpande kontakt med polisen för att se över möjligheter till samarbete.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism					<p> Delta i stadens nätverk</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer fortlöpande stadens arbete mot våldsbejakande extremism, och deltar med de resurser som efterfrågas.</p>
 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.					<p> Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholms hem har särskilt fokus på dialogdrivna och trygghetsskapande aktiviteter i våra särskilt utvalda områden, Hässelby, Rågsved och Skärholmen. Fortsatt fokus på utredning av oriktiga hyresförhållanden.</p> <p> I nyproduktion ingår vid detaljplanearbetet att upprätta SVA (socialt värdeskapande analys). PUP kompletteras med ett stadsdelsprogram.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Stadsdelsprogrammen omhändertar sociala aspekter, trygghetsfrågor, kundperspektiv och utvecklingsmöjligheter. PUP har samordnats med stadsdelsprogrammen och ackvissionsstrategin. Görs nu enligt rutin för planarbetet.</p>
<p> I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventering en sökbart för bostadssökande</p>					<p> Fortsätt dialog rörande bostadsanpassningar med SBK.</p> <p>Analys</p> <p>Bostadsuthyrning Utifrån beslut framtaget gemensamt med systerbolagen definieras formen för tillgänglighet. Frågan rörande sökbarhet är en långsiktig del i projektet där inventering utifrån fastställd definition kommer att ske succesivt vid vakanta lägenheter.</p> <p>Bygg och teknik Möten är planerade för 2022 där även Systerbolagen ingår. Möte med SBK ligger i 2022 års planering. Uppdateringar och nya riktlinjer från stadens funktionsråd kommer under 2022. Man ser också över hur den nya organisationen ska se ut..</p> <p>Boende och Lokaler Förvaltningen arbetar i första hand med hur bostäder på ett bra sätt bostads anpassas efter hyresgästens särskilda eller förändrade behov.</p>
<p> I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande</p>					<p> Deltagande i nätverk samt utbildningar avseende svarhandel med hyreskontrakt samt tillämpa ny lagstiftning.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					<p>Analys</p> <p>Frågorna om svarthandel av hyreskontrakt bevakas löpande av Hyresjuridiska enheten och andra relevanta enheter inom bolaget.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					<p> Färdigställa utvecklingsarbete med målet att hitta arbetssätt för flexibel lokalanvändning.</p> <p>Analys</p> <p>Uthyrning av lokal för flexibel användning i Solberga är färdigställd. Detta bildar sedan förutsättning för intern utvärdering och uppskalning.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser					<p> Genomför minst en platsspecifik dialog i varje utvalt område. Dialogformen utvecklas i arbetet med särskilt utvalda områden.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshem har under året genomfört ett antal platsspecifika dialoger i de utvalda områdena. Exempelvis; En dialog i Hässelby Strand och en i Hässelby Gård i syfte att kunna bygga gemenskap kring odling. En dialoglokal har etablerats i Rågsved i syfte att möjliggöra och förenkla dialog med boende och andra aktörer.</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen					<p> 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>när en barnfamilj riskerar avhysning.</p> <p>Analys</p> <p>Hanteras i ordinarie verksamhets löpande arbete. Samarbetsforum är sedan tidigare upprättat med systerbolagen och staden. Vi delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga parter.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> Vidareutveckla och påbörja tillämpning av flexibla hyreskontrakt.</p> <p>Analys</p> <p>Avtal med lokalhyresgäst i Solberga löper ut andra halvåret 2022. I samband med det utvärderas modellen.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy					<p> Utveckla arbetet med planerat underhåll och projekteringsanvisningarna samt utveckling av samrådsprocessen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete tillsammans med underhållsenheten för behov och rutiner och arbetssätt är ett pågående arbete för att utveckla projekteringsanvisningarna.</p>
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar					<p> Definiera och säkerställ krav på gestaltning av gemensamma utrymmen med utgångspunkt i attraktivitet och trygghet.</p> <p>Analys</p> <p>Överenskommelse med Hyresgästföreningen avseende trygghetspaket i befintliga fastigheter, ex säkerhetsdörrar, sätter in glas i dörrar, elektroniska lås i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					allmänna utrymmen, bättre belysning etc.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt					 Följ pilotprojekt med delningslägenheter Analys Då efterfrågan på kompiskontrakt varit minimal har bolaget valt att inrikta sig på att pröva så kallade delningslägenheter. Ett fastighetsprojekt med denna inriktning pågår, men ingen inflyttning har skett så utvärderingen inväntar detta.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende					 Utveckla samarbetet med lokala hyresgästföreningar och inom boinflytandekommittéen Analys Dialog av utvecklat samarbete med hyresgästföreningen rörande LH verksamhet samt BIK är initierad med fokus på de särskilt utvalda områdena. En extra prioritet har getts den lokala hyresgästföreningens verksamhet i Hässelby med goda resultat. Under T2 förväntas en del personbyten i BIK, både hos Hyresgästföreningen och Stockholmshem.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys	78,3		77	
	  Produktindex Analys	78,3		77	
	  Rent och snyggt Analys	79,1		79	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Serviceindex Analys	83,9		83	
	 Trygghetsindex Analys	82,8	82,8	81	
					 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar Analys Intern dialog pågår rörande möjliga platser i beståndet, för muralmålningar/vertikal a trädgårdar.
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Bolaget har färdigställt ny krisledningspärm, planerat för en större, och genomfört flera mindre, övningar under perioden. Större krisövning är upphandlad och planeras att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					genomföras T3. Erfarenheter från pandemin, men också exempelvis händelser vid kraftigare väderpåverkan har inarbetats i såväl övningar som planering.
					<p>▶ Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att anta Handlingsplan för skadedjursbekämpning,</p> <p>Analys</p> <p>Ansvarig på Stockholmshem för skadedjursfrågorna kommer att omhänderta detta.</p>
					<p>▶ Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att medverka i genomförandet av Handlingsplanen för minskat klotter.</p> <p>Analys</p> <p>Påbörjas under hösten 2022.</p>






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 bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Stockholmshem och systerbolagen har även en gemensam, erfaren och välkänd störningsjour som under kvällar och nätter kan stötta och hjälpa människor på olika sätt.

Bolaget har erbjudit lägenheter i enlighet med sina åtaganden men upplever att man inte har rådighet över måluppfyllelsen då mottagarna kan påverka utfall genom att tacka nej till givna förslag om dessa inte anses uppfylla önskad form eller plats.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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 Utfallet för perioden är sammantaget fem lägenheter förmedlade till SHIS vilket är i enlighet med vad som efterfrågats. Årsmålet på 55 lägenheter kommer inte att uppnås då efterfrågan från SHIS inte motsvarar målet. 79 lägenheter förmedlade till försök- och tränings lägenheter samt nio lägenheter förmedlade till bostad först. Detta är i enlighet med vad som efterfrågats i respektive kategori under perioden. Tveksamt om årsmålet kommer att uppnås då efterfrågan från respektive förvaltning inte motsvarar målet.	93	130	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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus					 Upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i stadens blå och gröna infrastruktur Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscoacher och biodling mm. Analys Bolaget började anställa egna trädgårdsmästare hösten 21, denna inriktning har fortsatt under 2022 Resultatet av satsningen visar på högre NKI i utemiljön, rent och snyggt. Utemilösamordnare ansvarar för samordning av båda

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Regionernas arbete med odlingscoacher och kvartersodling.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Antal verkställda avhysningar Analys	16 st	23 st	28 st	 Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt. Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF. Analys Stockholmshem samarbetar med samtliga stadsdelsförvaltningar när vi har lägenheter genom månatliga möten där enskilda ärenden diskuteras i ett vräkningsförebyggande syfte. Något metodstöd för samtliga systerbolag har inte arbetats fram i dagsläget, arbetet har legat på is till följd av omorganisation hos ett av de andra bolagen men frågan kommer återupptas under hösten. Samarbetet med socialnämnden centralt har fungerat bra, vi har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer, vräkningsförebyggare och socialsekreterare från samtliga stadsdelar för att skapa förståelse för våra arbetssätt med utgångspunkt i hyreslagen för att stadsdelarna på så sätt ska kunna sätta in rätt insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet					 Utveckla en mer effektiv metodik för såväl skrivbords- som fysisk inventering av tillgänglighetsaspekter Analys Utifrån kriterier för en tillgänglig bostad märks bostäder vid avflyttningsbesiktning för senare förmedling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					av BF.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	115	115	0	

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


-  Inväntar kontakt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd Analys Bolaget arbetar utifrån tydliga rutiner i sitt vräkningsförebyggande arbete och samverkar i det regelbundet med stadsdelarna, för att minimera antalet avhysningar.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



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

-  Stockholmshem bidrar till att stärka näringslivet och stadens företagsklimat genom att löpande matcha tillgängliga lokaler med kundernas önskemål och behov. Bolaget har i de särskilt utvalda områdena, fokus på att aktivera lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv.

Stockholmshem strävar efter goda och långsiktiga relationer med lokalhyresgäster och har kommersiella lokalförvaltare som arbetar för att skapa en tät kunddialog och verka för ökad affärsmässighet.

Det är för bolaget, en naturlig del i alla upphandlingar, att ha ett öppet sinne och bjuda in företag av olika storlekar med

intresse för ett gott samarbete och innovativa lösningar.

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



- Stockholmshem arbetar fortsatt med att ta fram attraktiva bostäder med hög kvalitet samt med behovet av mångfald på lägenhetsstorlekar enligt bästa möjliga klimat- och energiprestanda. Vidare samarbetar bolaget kontinuerligt med berörda nämnder och förvaltningar i samband med detaljplaner och andra utvecklingsprojekt. Strategiska stadsdelsprogram utarbetas för att tillvarata utvecklingspotentialen för respektive område, däribland analyseras möjlighet att utöka eller komplettera befintlig bebyggelse. Arbetet med att se över möjligheter till alternativa boendeformer pågår, och utreds för varje ny projektidé.






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.






Stockholmshem bistår löpande SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket förutom produktion av permanenta bostäder, även under 2021 har inneburit byggande av modulbostäder.






En preliminär Trähusrapport har tagits fram och projektet planeras att fortsätta 2022-2025. Budget för arbetet togs fram tillsammans med Systerbolagen under Q1 2022. Stockholmshem ämnar att söka bidrag från stadens klimatinitiativ med koppling till detta arbete.















Bolagen har också tecknat nytt ramavtal för Stockholmshus.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation					<p>✓ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet sker löpande i stadsdelsprogrammen och säkerställs i varje detaljplaneprocess för respektive projekt.</p>
 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					<p>✓ Gör kontinuerlig översyn i stadsdelsprogrammen rörande vilka kompletteringar vi kan göra i befintligt bestånd.</p> <p>Analys</p> <p>Ingår i bolagets löpande arbete.</p>
					<p>✓ I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>uppdateras marknadsanalysen.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshem utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartlägga behovet av olika lägenhetsstorlekar.</p>
<p> Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder</p>					<p> Fortsätt arbete enligt projekteringsanvisningarna, med att omvandla befintliga samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder.</p> <p>Analys</p> <p>Förvaltningen har i samband med ombyggnad särskild bevakning och i förekommande fall sker aktiviteter vid tillskapande av bostäder.</p>
					<p> Med utgångspunkt från gjorda inventeringar bedöms möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp och servicebostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget analyserar löpande möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till annan användning. Under 2021 har bolaget haft dialog om ett konkret objekt med aktuell stadsdel och bolaget har mottagit uppsägning av gruppboende då behov från kommun ej förelåg.</p>
<p> Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med</p>					<p> Implementera samlad produktionsplanering som en naturlig del i planprocessen samt säkerställ att bolaget</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					även kan hantera separata tillfällen vid behov. Analys 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 verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder					▶ Hantera omflyttning av befintliga moduler till nya platser samt vid påkommet behov uppförande av nya. Analys Utförs utifrån behov eller på efterfrågan enligt uppdrag.
 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 påbyggnationer på tak. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen. Analys Ingår i bolagets ordinarie uppdrag.
					✔ Säkerställ att utredning förutsättningar för påbyggnationer på tak, ingår i arbetet med Stadsdelsprogrammen. Analys Ingår i bolagets löpande arbete.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset	0	0	125	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>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</p>	<p>Analys</p> <p>Inga lgh i Stockholmshus planeras för 2022</p>				<p> Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår.</p>
<p> När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet</p>					<p> Utred möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet.</p> <p>Analys</p> <p>En arbetsgrupp utreder olika alternativ till lösningar som kan främja ökad rörlighet. Kommunikationsinsatser för att informera om möjligheten att söka ny lägenhet via interna byteskon är planerade. Arbetsgruppen har även dialog med systerbolagen kring möjlighet till samarbete i frågan. Det pågår även dialog med Äldreförvaltningen som är intresserade av samverkan.</p>
<p> Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper</p>	<p> Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi</p> <p>Analys</p> <p>Fjärdingsmannen har överlämnats till SHIS. På grund av av flyktingar från Ukraina har även 115</p>	43	43	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	studentlägenheter överlämnats på tillfälligt avtal till SHIS, totalt 158 lägenheter.				
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta 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 deltar löpande i arbetet med detta.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys			200	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	5 600	5 000	5 000	
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling					 Med utgångspunkt från gjorda erfarenheter i förvaltning samt projekteringsanvisningar ytterligare stärka möjligheten för utvecklad avfallsinsamling. Analys Arbetet pågår.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys	0	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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>varje ny projektidé. Bolaget förhåller sig till beslutad detaljplan, boendeform fastslås redan i detaljplaneskedet.</p> <p>✓ Säkerställ att byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer omhändertas i ackvisionsarbetet. Analys</p> <p>Ingår i bolagets löpande arbete.</p>
<p> Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme</p>					<p>🟢 Fortsatt arbete med nyproduktion i trä i enlighet med taktiska planer. Analys</p> <p>AB Stockholmshem Två projekt med trämoduler, Bottenstocken och Hagsätravägen har genomförts. Ett projekt, Bjursätravägen, startar under Q1 2023. Två detaljplaner (Ormkärr och Västberga) drivs med inriktning med stomme i massivt trä. Pilotprojekt pågår med FB och SB.</p>
	<p>  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys</p> <p>I planering låg också start av Karlsbodavägen. Styrelsen fattade genomförandebeslut i april men GB måste godkännas av KF. På grund av valet är det osäkert om beslut tas i tid för att möjliggöra en start i år.</p>	124	124	200	
	<p>  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys</p>	43	43	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Fjärdingsmannen har överlämnats till SHIS. På grund av av flyktingar från Ukraina har även 115 studentlägenheter överlämnats på tillfälligt avtal till SHIS, totalt 158 lägenheter.				



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

- Stockholmshem har bidragit till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter genom en förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå. Arbetet kommer utvärderas under hösten.

Bolaget har sedan tidigare infört krav på förberedande av laddplatser i projekteringsanvisningar och arbetar systematiskt för att möjliggöra laddning av elbilar vid all nyproduktion och större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår.

Stockholmshem har inrättat ett mobilitetsråd där vi arbetar fram olika mobilitetstjänster. Det framtagna resultatet implementeras i projekteringsanvisningarna som revideras löpande. Bolaget arbetar aktivt för att främja delningsekonomi och fortsätter att analysera och utreda möjligheter till införandet av bilpooler och cykelpooler i beståndet.




Bolaget deltar i arbetet med att modernisera och elektrifiera Stockholms parkeringsplatser genom samverkan inom koncernen och med stadens förvaltningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter					<p> Förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå</p> <p>Analys</p> <p>SHIS och Student har god beställarkompetens och förståelse för hur vi planerar och följer upp snöröjningen. Kundgrupperna i dessa områden tycker att snöröjningen fungerar bra. Däremot behöver vi öka kunskapen för att säkra rätt kostnadsnivåer.</p>

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

- I samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning har bolaget arbetat för att integrera kultur i aktiviteter som genomförs i bolagets prioriterade områden. Stockholmshem har även infört en bosocial-fond - En intern fond för att stödja projekt i bolagets områden.

Bolaget fortsätter dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande lokaler i Skärholmen på övergripande nivå. Inflyttning beräknas ske första halvåret 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					<p>✓ Delta i samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning. Integrera kultur i aktiviteter som initieras och genomförs i bolagets prioriterade områden.</p> <p>Analys</p> <p>Hållbarhet har deltagit i samband med exempelvis invigning av konstverk, event etc. och jobbar aktivt för integrerade kulturella aktiviteter i bolagets prioriterade områden.</p>
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen					<p>🟢 Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.</p> <p>Analys</p> <p>Dialogen på övergripande nivå fortsätter. Planeringsarbetet för fastigheten på en mer konkret nivå är påbörjad. Inflyttning beräknas ske första halvåret 2024.</p>
					<p>🟢  Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltog inte i festivalen med något eget bidrag.</p>

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö





- ◆ Stadens styrande dokument för miljö och hållbarhet ligger som grund för bolagets affärsplan med tillhörande taktiska och operativa planer.



Ett antal åtgärder har genomförts för att möta stadens utsläppsbehandling. Bolaget har fortsatt omställningen av vår fordonsflotta vilket lett till mindre användning av fossila bränslen och väsentligt ökat andelen egenproducerad solenergi. Bolaget har också fortsatt fokus på kontinuerlig energieffektivisering, bland annat värmestyrning och ett samarbete med Exergi rörande bl.a. effektstyrning för att möjliggöra en mer klimatneutral fjärrvärme.








Stockholmshems utredning för att fastställa koncept för en klimatbudget för nyproduktionsprojekt med referensbyggnaden Backåkra, visar att Stockholmshem måste fortsätta fokusera på att reducera byggnadens klimatpåverkan innan det blir relevant med att använda ett liknande arbetssätt med en koldioxidbudget för varje projekt. Arbete för energisnåla byggnader under driftskedet görs både under projektering och drift.







Stockholmshem erbjuder i dagsläget alla hyresgäster möjlighet att källsortera avfall inom fastighetens gränser. Planering pågår för att under 2022 uppfylla 90% matavfallsinsamling.



Fullskalig inventering av skyfalls- och övertemperaturproblem har upprättats. Identifierade risker hanteras med särskilda investeringar samt i ett särskilt projekt för planerat underhåll.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 <p>Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi</p>					<p> Implementera erfarenheter från Backåkra i löpande ackvisitionsarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshem har genomfört en utredning för att fastställa koncept för en klimatbudget för nyproduktionsprojekt. Vårt plusenergihus Backåkra användes som referensbyggnad. Resultatet visar att utsläppen från byggnadens produktion (byggmaterial, transporter av material och energiåtgång på byggarbetsplatsen) tydligt överväger de nivåer av förnybar energi som kan genereras över byggnadens livslängd. Studien visar att Stockholmshem måste fortsätta fokusera på att reducera byggnadens klimatpåverkan innan det blir relevant med att använda ett liknande arbetssätt med en koldioxidbudget för varje projekt.</p> <p>Arbete för energisnåla byggnader under driftskedet görs både under projektering och drift.</p>
 <p>Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis</p>					<p> I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår					<p>affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>Strategi presenterad och beslutad i LG 220426 samt av Styrelsen. Laddinfrastruktur drivs i projektform och är påbörjat.</p>
					<p>✓ Ingår som krav i Projekteringsanvisningarna 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.</p> <p>Analys</p> <p>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.</p>
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi					<p>🟢 Bolaget ska drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi.</p> <p>Analys</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					<p>🟢 Färdigställ samtliga energiplaner i samarbete med Underhåll, säkerställ att åtgärder genomförs.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har energiplaner för FO 1-9, endast FO10 kvarstår delar av framtagandet. Detta kommer dock färdigställas under 2022.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 <p>Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse</p>					 <p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Åtgärder mot övertemperaturer vid värmebölja samt skyfall omhändertas inom ett särskilt projekt.</p>
 <p>Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>					<p> Arbeta för delningsekonomi i all nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>I bolagets taktiska plan ingår arbete med inriktning att andelen kunder med tillgång till tjänster som främjar delningsekonomi ska öka.</p>
 <p>Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028</p>					<p> I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>Strategi presenterad och beslutad i LG 220426 samt av Styrelsen. Laddinfrastruktur drivs i projektform och är påbörjat.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.					
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats					<p> I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>Strategi presenterad och beslutad i LG 220426 samt av Styrelsen. Laddinfrastruktur drivs i projektform och är påbörjat.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak					<p> Säkerställ metod så tak nyttjas för solceller eller gröna tak vid nybyggnation eller renovering.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har pågående mindre solcellsprojekt som blir klara under våren 2022. Det finns även ett planerat större projekt med solceller i Bagarmossen i samband med takomläggning där bygglov ska sökas. Detta projekt kommer omfatta ett helt område och arbetet kommer pågå under flera år. Bolaget har dock börjat få stopp i bygglov för solceller på röda tegeltak som är kulturklassade. Då denna typ av fastighet utgör en stor del av vårt bestånd kan det äventyra det långsiktiga målet.</p>
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på					<p> Säkerställ arbete enligt energistrategin rörande fjärrvärme som uppvärmningsmetod.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
kraftfrågor, eleffekt och klimat					
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys			100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Stockholmshem beräknar att Innan årsskiftet ha matavfallsinsamling i alla våra fastigheter, förutom byggnader på tillfälliga lov samt fastigheter där vi har sopsug utan separat inkast. SVOA har mot bakgrund att Högdalens nya anläggning kommer stå klar Q2 2024, gjort undantag från matavfallsobligatoriet där det finns sopsug tom 1 juli 2024 När anläggningen står klar kan matavfall kastas i sopsug förpackat i matavfallspåse som sedan sorteras ut i den nya anläggningen. Stockholmshems ambition är dock, trots det undantaget, att ställa ut skåp i begränsad omfattning även där sopsug finns, givet att det finns mark att ställa dem på. Denna ambition är dock svår att beräkna omfattningen av. Att försöka uppnå målet genom att bygga om	85 %		93 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	sopsugsanläggningar med separat inkast för matavfall skulle innebära en betydlig investering som inte behövs efter juli 2024. Utifrån det ser bolaget att det är lämpligare att avvakta.				
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys På grund av resursbrist har frågan satts på vänt under 2022.				
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft Analys			99,6 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys	100 %		100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys	100 %		100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys			1 100 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per			137 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys SMHI har justerat graddagskorrigeringen vilket kan komma att påverka utfallet. Med nya graddagskorrigering är energiprestandan för rullande 12 månader 133 kWh/kvm Atemp.				
	  Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys			2 300 CO ₂ e	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys Tempgivarprojektet kommer börja ge effekt förhoppningsvis redan denna värmesäsong.			4 %	
	  Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys SMHI har ny graddagskorrigering vilket påverkar energiindikatorn.			362 GWh	
					  Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en framtagen Risk- och sårbarhetsanalys för klimatrisker som kommer ligga som stöd och grund för arbete och åtgärdsförslag.</p>
					<p> Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en framtagen Risk- och sårbarhetsanalys för klimatrisker som kommer ligga som stöd och grund för arbete och åtgärdsförslag.</p>
					<p> Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att inarbeta Handlingsplan för klimatanpassning 2022-2025, bilaga 3, i sin verksamhetsplanering.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Analys Inget arbete påbörjat. Behöver koordineras med utemiljösamordnare och utsedd projektledartjänst.
					 Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden Analys Arbete pågår.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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



Helårsprognosen för det löpande resultatet 2022 uppgick per augusti månad till 510 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 490 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.





Bolagets driftkostnader bedöms något högre än vad som ursprungligen budgeterats, främst då underhållskostnaderna. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.



Utfallet för räntekostnaderna är högre än vad som budgeterats som en följd av kraftigt ökade räntenivåer i slutet på året vilket kommunicerats från stadens finansavdelning. På årsbasis bedöms räntekostnaderna överstiga budget med 16 mnkr.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten uppgick till 1 538 mnkr fördelat på nyproduktion 1 012 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 279 mnkr, ersättningsinvesteringar 237 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Prognosen uppgår nu till 927 fördelat på nyproduktion 469 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 265, ersättningsinvesteringar 183 mnkr och övrigt 10 mnkr. Vad avser nyproduktion har ett projekt i Bromma överklagats när bygglov för etablering söks. Detta medför förskjutning av projektets start och motsvarar drygt 80 mnkr. I ett ombyggnads- och nyproduktionsprojekt i Stadshagen har inga anbud inkommit vilket gör att förnyade insatser görs för att direktupphandla entreprenad. Detta medför förseningar i projektet och investeringsbeloppet som budgeterats bedöms bli cirka 120 mnkr lägre än budget. Ett större projekt på Södermalm har också försenats kopplat till upphandling. Detta ger en förskjutning över tid med cirka 240 mnkr. Totalt har budgeten för nyproduktionsinvesteringar sänkts med 543 mnkr. Vad avser om- och tillbyggnader har även där förskjutningar i tid uppstått. Det bedömda utfallet uppgår till 448 mnkr, vilket understiger

ursprunglig budget med 68 mnkr.

Den tidigare genomförda försäljningen av huvudkontoret på Hornsgatan gav en realisationsvinst om 520 mnkr och ett likviditetstillskott om 670 mnkr. Vidare så har en fastighet i Skärholmen sålts genom ombildning till Bostadsrättsförening och fastigheten har således förvärvats av de hyresgäster som bor i fastigheten. Försäljningen gav en realisationsvinst om 383 mnkr och ett likviditetstillskott om 454 mnkr. Efter denna försäljning finns inte några fler erbjudanden till hyresgäster för ombildning till bostadsrätt. Några förvärv har ej genomförts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			7 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Vad avser nyproduktion har ett projekt i Bromma överklagats när bygglov för etablering sökts. Detta medför förskjutning av projektets start. I ett ombyggnads- och nyproduktionsprojekt i Stadshagen har inga anbud inkommit vilket gör att förnyade insatser görs för att direktupphandla entreprenad. Detta medför förseningar i projektet. Ett större projekt på Södermalm har också försenats kopplat till upphandling. Även för om- och tillbyggnader har förskjutningar i tid uppstått.	-39,73 %	927 mnkr	1 538 mnkr	
	 Direktavkastning Analys			2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Kostnaderna för underhåll har ökat.			642	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Driftnetto/kvm Analys			755	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	1 155	1 341	530	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna





- Stockholmshem har utbildat berörda roller i hur varsam renovering kan genomföras på kulturhistoriskt klassade värden i våra ombyggnadsprojekt och uppdaterar löpande bolagets projektanvisningar. Vidare arbetar bolaget för att öka egenanvändningen av solceller i byggprojekten och har även påbörjat utredning om möjligheterna att lagra överskott från solceller så att det ska klara kraven på lönsamhet.







Bolaget deltar i projekt för skapande digitala låssystem för hemtjänsten och har påbörjat montering på vissa platser i syfte att bistå äldrenämnden och stadsdelsförvaltningarna i införandet av smarta lås.







Stockholmshems arbete med stadsdelsprogrammen fortsätter i befintligt bestånd men sker även vid utveckling av områden, utbud och möjlig nyproduktion samt ombyggnation. Detta arbete involverar flera funktioner och enheter inom bolaget.







Bolaget fokuserar samverkan främst rörande systemförvaltning i Fast2 samt viss generell erfarenhetsutbyte i förvaltningsfrågor. Stockholmshem har genomfört ett projekt i form av muralmålning i Hässelby Strand i samarbete med Stockholm konst. Fler projekt planeras i bland annat Skärholmen.





Bolaget har uppnått målet gällande aktivt medskapandeindex och påbörjat arbetet med avtalsuppföljning men där vi ännu inte hittat en fungerande modell för uppföljning. Gällande marknadsdialog vid upphandlingar är bolagets bedömning att vi med god marginal har dialog vid behov. Måluppfyllnad har nåtts gällande korttidsfrånvaron medan långtidsjukfrånvaron har överskridits något.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden					<p> Arbeta för att upprustning och underhåll utförs med uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden samt i linje med bolagets syn på varsam ombyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning i varsam renovering genomförd för relevanta roller under 2022. Anvisningar uppdateras löpande inom ramen för planerat underhåll och ombyggnation.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i					<p> Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd					<p>syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har satt oss in i de nya förutsättningarna för att flytta överskottsel mellan byggnader för att koppla ihop det med eventuella möjligheter att öka egenanvändningen i kommande solcellsprojekt. Vi kollar även vidare på möjliga projekt med andra typer av batterilager för att dygnslagra överskottsel från solceller. Det batterilager som vi provat tidigare har inte klarat våra krav och lönsamhet.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås					<p> Fortsatt pågående utvecklingsprojekt som genomlyser digitala lås för hela fastighetsbeståndet.</p> <p>Analys</p> <p>Pilotprojekt inleds under Q3-Q4. Arbetet är ett underhållsprojekt för att skaffa oss erfarenheter att digitalisera befintligt bestånd. Låsenheten driver projektet. Utvärdering Q1 2024.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande					<p> Fortsatt arbete för samverkan inom Fast2 samt inom ramen för markanvisningar, uthyrningsprocess samt garantiperiod.</p> <p>Analys</p> <p>I ny- och ombyggnadsprojekt läggs material och utrustning i lgh i Fast 2 enl mall och upparbetad rutin</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och					<p> Färdigställ underhållsdatabas som möjliggör</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
upprustning där tekniskt underhåll prioriteras					<p>underhållsplan per fastighet.</p> <p>Analys</p> <p>Ett arbetssätt för att arbeta med underhållsplanering beslutades nov 2021. Färdigställande är planerat till halvårsskiftet 2022.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					<p> Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens.</p> <p>Analys</p> <p>Förutom ett dagligt stöd för att förmedla kunskap om upphandling och nyttjandet av våra avtal så pågår planering av en större aktivitet med förnyad information på Insidan.</p> <p>Inköp bjuder in till olika utbildningstillfällen för enheter och tvärgrupper i delar som Kommers, specifika avtalsområden eller specifika yrkesgrupper. En kommunikationsplan är under utarbetande.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur					<p> Säkerställ ökad utbyggnad av smart styrning med inomhustempgivare</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets installation av tempgivare i större skala pågår över hela beståndet. Om genomförandet fortsätter som planerat kan målet på 80 % uppnås under 2023.</p>
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler					<p> I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Löpande arbete att utvärdera och bedöma möjligheter att konvertera vanliga lägenheter till gruppbestäder eller boende med särskild service.</p>
<p> Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden</p>					<p> Arbeta för att upprustning och underhåll utförs med uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden samt i linje med bolagets syn på varsam ombyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning i varsam renovering genomförd för relevanta roller under 2022. Anvisningar uppdateras löpande inom ramen för planerat underhåll och ombyggnation.</p>
<p> Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar</p>					<p> Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar.</p> <p>Analys</p> <p>Ett genomfört projekt i form av muralmålning i Hässelby Strand i samarbete med Stockholm konst. Fler projekt planeras i bland annat Skärholmen.</p>
<p> Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt</p>					<p> Fortsätt arbete med att vid ackvisation, överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma.</p> <p>Analys</p> <p>Ingår i bolagets ackvisitionsstrategi,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					som alltid innefattar olika strategiska överväganden, där denna fråga utgör en del av flera olika avvägningar.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	85		85	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys			0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Bolaget följer löpande upp alla avtal för städ och markskötsel fler kan tillkomma under hösten. Under 2021 följdes ca 60 avtal upp på en acceptabel nivå men bolaget har fortsatt totalt cirka 400 avtal (av varierande betydelse) och har generellt inte hittat en fungerande modell som täcker målet av uppföljning.			90 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys Dialog är för bolaget en naturlig del i alla upphandlingar. Det finns däremot upphandlingar (t.ex. FKU) där dialogen inte förs i själva upphandlingen utan generellt med de ramavtalade leverantörerna.			80 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Bedömningen är att vi med god marginal har dialog när det behövs.				
	 Index Bra arbetsgivare Analys	88		87	
	 Sjukfrånvaro Analys Det är framför allt kvinnors långtidssjukskrivningar som har ökat. Utbildningsinsatser för chefer är planerat under hösten i rehab-processen.	4,4 %	4 %	3,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	2,2 %	2,2 %	2,2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Denna rutin är implementerad och finns som en aktivitet i bolagets tidplan för samtliga tertialbokslut.