

Verksamhetsplan 2018

Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	15
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	20
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	23

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling i framför allt de stadsdelar där de äger stora bestånd. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och 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.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande i verksamheten via tillval och i samrådsdialogerna. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny strategi för hyressättning för förenings- och kulturlokaler implementeras.

Bolaget ska inte leda men vara en del i de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Årets operativa nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå. Det operativa resultatet för uppgår till 280 mnkr. Intäkterna ökar med ca 120 mnkr i jämförelse med föregående år, vilket framför allt förklaras med tillkommande nyproduktion, effekt av ombyggnadsprojekt samt den årliga generella hyreshöjningen. Kostnaderna ökar med 50 mnkr och det är framför allt fastighetsavskrivningar och räntekostnader. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster.

Investeringsvolymen är anpassad till en nivå som möjliggör för bolaget att leverera ett

operativt resultat per år som ligger inom ramen för marknadsmässiga principer som beskrivs ovan. Nyproduktionen uppgår till 1 140 mnkr, strategiska ombyggnationer uppgår till 1 100 mnkr och underhållsprojekt till 200 mnkr.

Generellt kan sägas att bolaget med stora investeringar får en högre finansiell riskprofil då kapitalskulden ökar och nivån på kostnaden för kapital kommer övertid att påverka bolagets förmåga att leverera operativt resultat. I dag är kostnaden för kapital historiskt låg och förväntas ligga på 1,1 % under 2018. Kapitalskulden i slutet på perioden beräknas ligga på ca 13 mdkr och då ger +/- 1 % enhet en påverkansgrad om 130 mnkr på det operativa resultatet. Soliditeten väntas ligga på ca 50 %.

Den höga investeringsvolymen kommer att generera betydande avskrivningar för perioden

Inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Några exempel är; metodutvecklingsarbete tillsammans med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Bolaget arbetar för att skapa miljöer, både i bostadsområdena och vid de centrumanläggningar som bolaget äger, där alla känner sig trygga och välkomna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Erbjuda sommarlovsaktiviteter och samarbeta med Rädda Barnen m.fl. i På Lika Villkor.

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Svenska Bostäder bidrar aktivt i det förebyggande arbetet genom löpande dialog med staden och genom att förvalta de försöks- och träningslägenheter som bolaget har och genom att tillhandahålla nya. För målgruppen nyanlända arbetar bolaget för att hitta boende både av kortsiktig och mer långsiktig karaktär.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Utveckla arbetet och metoden vad gäller sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och	 Bidra med försöks- och träningslägenheter, inklusive Bostad-först-	183		Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
träningslägenheter per år	lägenheter.			som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				Svenska Bostäder ska fortsätta förvalta de Bostad-först-lägenheter som bolaget bidrar med, samt bidra till stadens mål avseende försöks- och träningslägenheter.
				Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Svenska Bostäder fortsätter sitt systematiska arbetssätt med hög lokal närvaro, ronderingar, veckovis uppföljning och snabba åtgärder för att bidra till ökad upplevelse av trygghet. Bolaget deltar aktivt i fastighetsägarföreningar och lokala brottsförebyggande råd. Detta är extra viktigt i områden med högre upplevd otrygghet och kring de centrumanläggningar som bolaget ansvarar för. Svenska Bostäders arbete med att vidta åtgärder mot störningar och oriktiga hyresförhållanden ska fortsätta att utvecklas.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Svenska Bostäder deltar aktivt i utvecklingsarbete och arbetsgrupper kring de lokala utvecklingsprogrammen. Bolagets interna samordning av sina insatser i LUP:arna ska öka. I Fokus Skärholmen tar bolaget ansvar på flera sätt; som ankarbygggherre, i egna projekt, som resurs med kompetens om våra hyresgästers behov och med erfarenheter från utveckling av andra områden. Svenska Bostäder bidrar också med att nå ut med projektets budskap som ambassadörer för utvecklingen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate				Svenska Bostäder kommer att arbeta utifrån en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				verksamhetsplan för CSR-arbetet som har sin utgångspunkt i bolagets affärsplan.
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Följa upp, utvärdera och ta fram förslag till åtgärdsplan för kompiskontrakt.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Antal avhysningar	30		Samarbeta med stadsdelsförvaltningarna i proaktiva åtgärder.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Genomföra krisövning för företagsledningen.
				Utveckla bolagets arbete med Risk- och sårbarhetsanalyser.
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				I projektutveckling beaktas behovet av nya förskolor.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				Öka kompetensen i bolaget för att kunna bidra i samarbetet mot våldsbejakande extremism.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt				Aktivt bidra i stadsdelarnas arbetsgrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				Genomföra regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				Delta i metodutveckling i Rädda Barnens initiativ "på lika villkor" i Husby.
				Förtätningsplaner i samtliga ytterstadsområden. "Stockholmshuset" har en viktig funktion i sammanhanget.
				Utveckla attraktiva närcentrum och aktivt arbeta med att matcha lokaler med rätt verksamhet.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				Inom ramen för LUP kommer stadsdelsförvaltningen att samarbeta med de kommunala bostadsbolagen Stockholmshem och Svenska bostäder samt andra fastighetsägare i Skärholmen, kring demokrati och trygghet.
				Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Utveckla samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen avseende torg och närcentrum.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Erbjuda sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.
				Säkerställa att behovet tillgodoses genom att bidra med lägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				Fortsätta samarbetet med Trafikkontoret och systerbolagen gällande torgtor och skötsel av Centrumenheter
				Fortsätta upprustningen av bolagens centrum. Renovera Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd feministisk stadsplanering, Kärrtorp och Björkhagen utveckling kopplat till nyproduktion, Östberga byggs om för allaktivitetshus.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Bidra till att utveckla och implementera en gemensam hyressättningsmodell, Stockholmshyra.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Utgå från bolagets kriterier inom ramen för CSR-arbetet, när aktörer söker finansiellt samarbete eller lokal.
 Trygghetsskapande åtgärder	 Trygghetsindex, bostäder	81		Brandfiltar installerade i samtliga lägenheter. Därutöver ge alla nya hyresgäster brandfilt i samband med nyckelutlämning.
				Utveckla och implementera en effektivare process för att förebygga och minska antalet störningar.
				Arbeta vidare med de metoder och processer som har utvecklats för att minska problemen med oriktiga hyresförhållanden.
				Genomföra systematisk rondering med snabba åtgärder vid avvikelser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Lägga stor vikt vid förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen, parkeringsgarage och vid gårdsupprustningar.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Investeringar i Stadsholmen	184 mkr		Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)
				Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Arrangera Husbyfestival och Kärrtorpsfestival
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				Samarbete/kartläggning med systerbolagen via en ackvisionsplan.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö	80,5	tas fram av styrelsen	
	 Produktindex	80		Arbetet med systematiska och kontinuerliga ronderingar fortgår
				Fortsätta arbetet med att förbättra uppföljning av projekt och arbetet med "Nollvisionen", bl a vid överlämning till förvaltning.
				Jämte NKI genomföra ny- och ombyggnadsenkäter
	 Rent och snyggt	81,5		Genomföra systematiska ronderingar.
	 Serviceindex	84,2		Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen
				Säkerställa kvaliteten i verksamheten genom veckovisa Kundvisare där operativa nyckeltal för Kundcenterärenden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				och ronderingsstaistik följs upp. Vidta snabba åtgärder vid avvikelser.

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om nära 1 000 nya lägenheter per år, vi ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Vi ska särskilt satsa på att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Detta genom ackvisitionsstrategin, i samarbete med systerbolagen, satsning på Snabba Hus och Stockholmshusen.

Vidare ska vi långsiktigt minska energianvändning i bolaget samtidigt som vi skall behålla kundnöjdheten. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i vår Nyproduktion.

I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Vi ska också undersöka möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

AB Svenska Bostäder ska tillsammans med våra systerbolag och SABO arbeta för att attrahera internationella anbudsgivare till våra upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra				I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorsboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt 1 000 lägenheter.
				Produktion i Kv Vallgossen på Kungsholmen avslutas med inflyttning i resterande 14 lägenheter..
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Antal färdigställda lägenheter	226		
				Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet med "Stockholmshus".
				Snabba hus Räcksta, Bergslagsvägen, med 377 lägenheter.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med				Fortsatt arbete med konceptet "Snabba hus" även på planlagd mark. Fortsätta även arbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				med "Stockholmshus".
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				Vid planering av nyproduktion och ombyggnation konsultera förvaltningen och bostadsförmedlingens statistikenhet om lägenhetsfördelning i befintligt bestånd, eventuell snedfördelning och behov.
 Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter				Fortsatt arbete med "Snabba hus" samt aktiv hantering av evakueringslägenheter som tomställs inför ombyggnader.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	 Andel som återflyttar till området efter större ombyggnad.	90		Fortsätta arbetet med modellen för socioekonomiska konsekvensanalyser i samband med större upprustningsinvesteringar
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bolaget har en beredskap för att delta i strategiarbetet.
				Säkerställa att genomförd tillgänglighetsinventering kan användas av Bostadsförmedlingen inför uthyrning, och internt inför ombyggnader och upprustning.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				Inga planerade ombildningar eller försäljningar under 2018. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda				Vid samtliga ny- och ombyggnadsprojekt se över möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
nämnder				
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				Inventera beståndet vad bolaget kan erbjuda på kort och lång sikt. Bevaka och föreslå möjlighet att omvandla befintliga ytor till prioriterade grupper
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Genomföra Snabbahus-projekten i Räcksta och Bergslagsvägen.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	1 000	tas fram av styrelsen	Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisitionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.
				Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Omflyttning, %	10 %		
				Se över fördelningen mellan internköen och reguljära köer vid uthyrning av nyproduktion.
				Se över rutinen för permanenta omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				Aktivt arbeta med koncepten "Snabbahus" och "Stockholmshus".

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	Analys <i>I överenskommelse med staden sätts inget målvärde på indikatorn.</i>			
	 Antal påbörjade bostäder	1 000 st	7 000 st	Exempel på större nybyggnation: Albano med 301 lägenheter och Ledinge med 172 lägenheter.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	1 000	tas fram av styrelsen	

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				Aktivt bidra i inventeringen.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Stödja sommarlovsaktiviteter och anordna festivaler.

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				Tillgänglighetsinventeringen kommer att via Bostadsförmedlingen utgöra ett underlag för matchande av äldre sökande till lämpliga bostäder.
				Utnyttja tillgänglighetsinventeringen vid ombyggnad och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				upprustning.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Storstockholms nöjdaste kunder	 Kundnöjdhet (serviceindex), rangordning stora bolag Stockholm	1		
	 Produktindex lokaler	78		Skapa mervärde i bostadsområdena genom attraktiva närcentrum, låg vakansgrad samt genom att matcha lokaler med rätt verksamhet.
				Verka för att upprustning/uppgradering av lokaler sker interiört och exteriört i samband med nyuthyrning och omförhandling av lokalkontrakt.
	 Produktindex, bostäder	80		
	 Serviceindex lokaler	81		Genomföra årliga servicebesök med särskilt fokus på brandfrågor. Representanter för bolaget besöker samtliga hyresgäster som bedriver verksamhet i lokalen.
	 Serviceindex, bostäder	84,2		Genom kundcenterstatistiken systematiskt följa upp och kategorisera inkommande ärenden. Löpande analysera kundernas önskemål och vidta förebyggande åtgärder.
	 Värmekomfort vintertid i den årliga kundundersökningen.	56,5		Arbeta med handlingsplaner utifrån NKI-undersökningen. Fortsätta utveckla arbetet med referensgivare i energisparsyfte.
				Fastighetsutveckling och förvaltningen ska formulera en gemensam målbild och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				handlingsplan för det fortsatta arbetet med nollvisionen

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Genom att arbeta aktivt med energifrågor i ny- och ombyggnation samt driften av våra fastigheter bidrar bolaget till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin har minskat med minst 30%.	75 %		
	 Energianvändningen i nyproducerade byggnader (kWh/m2 A temp och år)	64		Nyproduktion utförs genomgående enligt modellen miljöbyggnad "Silver".
	 Värmeanvändning kWh/kvm, BOA/LOA	152		Arbeta efter framtagna energiplan för 2018-2022. Planeringen sker i ett systemstöd med uppföljning på projektnivå.
				Genomföra informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.
Arbeta aktivt med energieffektiv upprustning				Bevaka, utveckla och utvärdera energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt, bl.a. möjligheten att använda spillvatten-VVX, solenergi och geo-FTX.
	 1. Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	137		Exempel på större ombyggnadsprojekt som påbörjas 2018: Kvarteret Skänningen 2 med 78 samt del av Oslo 6 med 43 lägenheter.
				Påbörja 121 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
	 2. Antal färdigställda lägenheter i	344		Exempel på större ombyggnadsprojekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	helombyggnader			som färdigställs 2018: Kvarteret Lillkvarnen med 130 bostadslägenheter och kvarteret Molde 3 med 65 lägenheter.
				Färdigställa 277 bostadslägenheter i helombyggnader på Järvafältet.
				Genomföra ca 170 uppgraderingar(helrenovering) av tomställda bostadslägenheter utifrån behov vid besiktning.
				Utvecklingsarbete avseende att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter. "Nollvisionen".
Genomföra ombyggnads- och underhållsåtgärder med fokus på miljonprogramsområden	 Investeringar i Järva, mkr	586 mkr		Fortsätta arbetet med stadsdelsutvecklingsprogram i Järvastadsdelarna.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				Bolaget följer Miljöförvaltningens arbete med att ta fram en modell för livscykelanalys vid nyproduktion.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens				Se över om det finns klimatåtgärder som är lämpliga att söka bidrag för.
				Ta hänsyn till driftkostnader vid val av energiåtgärder i ny- och ombyggnadsprojekt samt arbeta med ekosystemtjänster i samband med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				nyproduktion och gårdsombyggnader.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	75 %		
	 Köpt energi (GWh)	361 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	151,95 kWh/m2	148 kWh/m2	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	177,18 kWh/m2		
	Analys <i>Avser AB Svenska Bostäder inklusive Stadsholmen, men exklusive Vällingby Centrum.</i>			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	600 MWh	2 750 MWh	Utifrån gällande förutsättningar se över möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnadsprojekt.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				Planera för laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				Beakta cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler				Bolaget utreder frågan om inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler
	Andel elbilar	30 %		
	 Andel miljöbränsle i	85 %	85 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	stadens etanol- och biogasfordon			

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Genom att arbeta utifrån stadens miljökrav vid exploatering samt hålla hög kvalitet i arbetet med våra gårdar i befintligt bestånd bidrar vi till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				Identifiera om SB har fastigheter i områden som riskerar att drabbas av översvämning i samband med skyfall.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				Möjlighet till nära stadsodling beaktas i ny- och ombyggnadsprojekt.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				Genomföra vid behov.
 Vid gårdsombyggnader och nyproduktion ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö.				Fortsätta arbeta med att främja ekosystemtjänster i Ny- och ombyggnationer.
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Genom att arbeta för att möjliggöra för våra hyresgäster att sortera sitt avfall, ställa krav på materialhanteringen i våra entreprenader samt sortera i vår egen verksamhet bidrar vi till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling. (2020 bör det vara 100%).	43 %		Implementera matavfallsinsamling i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Öka möjligheten till matavfallsinsamling i befintligt bestånd, och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				informera hyresgästerna om hur de kan bidra till ökad matavfallsinsamling.
				Informera hyresgästerna om vad farligt avfall är samt sätt upp turlistan för stadens mobila insamling av farligt avfall i miljöstugorna.
				Genomföra återbruksinventering i minst ett större ombyggnadsprojekt med syfte att hitta ett koncept att införa återbruket.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolaget använder byggvarubedömningen i ny- och ombyggnadsprojekt samt ställer material- och kemikaliekrav vid upphandling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	
				Fortsätta ha en hög medvetenhet om lämpliga material och produkter för lekutrustning och utemiljöer på bolagets bostadsgårdar.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget följer regelbundet upp radon och OVK i det befintliga beståndet och arbetar för miljöprestanda motsvarande miljöbyggnad Silver i nyproduktionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bullernivåerna inomhus ska minska.				Nybyggnation utförs med god ljudklassning.
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,89 %	Fastställs 2018	Fortsatt implementering av arbetssätt motsvarande miljöbyggnad Silver.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	95,01 %	95%	Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	För att säkerställa en sund inomhusmiljö, arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Tillskapa studentbostäder

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				Leverera ändamålsenliga lokaler.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Som ett led i att erbjuda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbete, har bolaget drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. Merparten arbetar som servicevärdar med ansvar att rondera och sköta om våra miljöstugor. Svenska Bostäder erbjuder ett stort antal ungdomar feriearbete, företrädesvis hos våra entreprenörer men också inom den egna verksamheten. Utöver att unga får arbete så är det en möjlighet att introducera fastighetsbranschen och de olika yrkesrollerna. Bolaget har också samarbete med olika

utbildningsaktörer och erbjuder praktikplatser till elever. För de som är långtidsarbetslösa erbjuder vi varje år ett antal personer såväl praktik som anställning med anställningsstöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	75 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6		Bidra i arbetet genom att erbjuda platser som servicevärdar.
	Analys Under 2018 räknar Svenska Bostäder med att kunna erbjuda 6 personer kommunala visstidsanställningar. Detta är en lägre siffra än 2017, vilket beror på att flera av de som har varit anställda med bidrag har eller kommer att få anställning (utan bidrag) i den roll de haft som kommunalt visstidsanställd.. Detta i sin tur innebär att bolaget inte har lika många platser att erbjuda.			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	6 st	500 st	
	Analys Bolaget har enligt tidigare överenskommelse med arbetsmarknadsförvaltningen ersatt praktikplatser med kommunala visstidsanställningar vilket har inneburit att vi har kunnat fokusera på att erbjuda längre anställningar istället för kortare praktikperioder. I målet för 2017 hade vi 11 platser, vilket var samma antal platser som vi noterade gällande kommunala visstidsanställningar. Platserna räknades alltså på två ställen.			
 Ökad självförsörjning inom utsatta yttre stadsområden i samarbete med staden.				Utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Erbjuda praktikplatser och anställning med anställningsstöd.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya

lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Vi ska leverera av ägaren fastställda resultatkrav.

Vi ska investera i nyproduktion, rusta vårt befintliga fastighetsbestånd samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet.

Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7,4 %		
				Bostadsbolagen fortsätter det gemensamma arbetet att implementera ett nytt standardiserat fastighetssystem.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 440 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	1 318 mnkr		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	280		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	4,6 %		
				Investera så att pengarna ger en av ägaren fastställd avkastning i form av direktavkastning och värdeförändring på fastighetsbeståndet.
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				En ägarfråga, bolaget för en dialog med ägaren om detta.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.
				Mäta hyresgästernas nöjdhet (NKI) med bolagets bredbandsleverans med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				tillhörande tjänster.
	 Driftkostnad/kvm	665		
	 Driftnetto/kvm	476		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

För att kunna möta, respektera och tillvarata olikheter är det centralt att kompetensen kring områdena jämställdhet, jämlikhet och diskriminering är hög hos Svenska Bostäders medarbetare. Frågorna ska genomsyra det dagliga arbetet i syfte att stärka verksamheten. Bolaget utbildar därför alla medarbetare kring likabehandling och mångfaldsfrågor. Dialog kring frågorna förs ute på arbetsplatserna bland annat genom att lyfta olika konkreta vardagsexempel och resonera kring hur de kan hanteras.

När Svenska Bostäder arbetar med stadsdelsutveckling är ökad jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla viktiga principer. I Husby Centrum pågår ett omfattande utvecklingsarbete med jämställd feministisk stadsplanering som utgångspunkt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				Beskriva och dokumentera metod kring feministisk stadsplanering samt sprida kunskap hos projektledarna.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Svenska Bostäder har motiverade och engagerade medarbetare vilket resultatet av medarbetarundersökningar visar. Bolaget har förbättrat resultatet i såväl stadens medarbetarundersökning som GPW (Great Place to Work). Ett av Svenska Bostäders övergripande mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, ett mål som vi också nådde under 2017. Detta är ett resultat av att vi hela tiden arbetar med att utveckla vår arbetsplatskultur och vår arbetsgivarerbjudande. För att attrahera, rekrytera och behålla rätt kompetens är det av största vikt att vi är en attraktiv och hållbar arbetsgivare. Fokus ligger på kompetensutveckling, god arbetsmiljö, hälsa och mångfald .

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	85	81	Arbetsgivarvarumärke: Besöka arbetsmarknadsdagar etc i syfte att marknadsföra bolaget som en attraktiv arbetsgivare. Ökad närvaro på sociala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				medier som LinkedIn mm. Ta fram fler presentationer av olika yrkesroller.
				Hälsa/arbetsmiljö/mångfald: Fortsatt fokus på hälsa med stöd till det lokala hälsoarbetet. Erbjuder livstilsenkät till samtliga medarbetare.
				Kompetensförsörjning: Fortsatt satsning på ledarutveckling. Nätverksgrupper, Utbildning i kommunikation med fokus på svåra samtal. Utbildningsplan för bovärdar..
				Kompetensförsörjning: Säkerställa att den nya rutinen för självdriven introduktion samt rekryteringsprocessen är implementerad.
				Kompetensförsörjning; Ersättningsplan för kritiska befattningar vilket inkluderar plan för kompetensutveckling. Rekrytering av 1-2 traineer.
				Stärka medarbetares kompetens när det gäller agerande vid hot och våldssituationer genom utbildning och "dilemmadiskussioner".
	 Index Bra arbetsgivare	86	84	
	 Sjukfrånvaro	4,5 %	tas fram av nämnden	
	 Analys Målet för sjukfrånvaron 2018 är något högre än för 2017. Bedömningen har beaktat utfallet under 2017 som per tertial 2 ligger på 4,7%.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,7 %	tas fram av nämnden	
	 Trustindex Great Place to Work	78		

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bolaget utbildar samtliga medarbetare kring likabehandling och mångfaldsfrågor.

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Svenska Bostäder strävar efter att utveckla samarbetet med stadsdelarna utifrån ett barnperspektiv i ärenden som berör barn.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				I ärenden där barn är berörda tas tidig kontakt med stadsdelen för att förebygga och säkerställa att barnperspektivet beaktas.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Svenska Bostäder arbetar för att öka medarbetarnas och hyresgästernas kunskap och förse dem med fler verktyg för att kunna bidra i stadens arbete med att öka tryggheten och minska rädslan för våld. Arbetet sker i samverkan med olika aktörer som t.ex. polisen, andra fastighetsägare och föreningslivet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Svenska Bostäder har kartlagt beståndet och har kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				Beakta tillgänglighetsaspekter i nyproduktion och ombyggnad av hus och gårdar.
				Genomförd tillgänglighetsinventering kommer att användas som underlag vid fortsatt tillgänglighetsanpassning och vid matchning av bostadssökande.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Svenska Bostäders hyresgäster har många möjligheter att utöva inflytande över sin närmiljö; samråd vid ombyggnationer, medarbetare som är närvarande i bostadsområdena, trygghetsvandringar, lokala aktiviteter där medarbetare möter hyresgästerna för att öka dialogen. Hyresgästerna kan också med bolagets stöd starta gårdsföreningar med olika inriktningar. Svenska Bostäder strävar efter att välja olika metoder för delaktighet och inflytande beroende på situationen och vilken målgrupp som berörs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				Pröva och erbjuda hyresgästerna olika former för dialog och delaktighet, beroende på situation och målgrupp.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Genomföra samrådsprocess enligt fastställd rutin.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				Verka för moderna aktivitetsbaserade mötesplatser som effektivt kan utnyttjas av olika typer av föreningar.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

AB Svenska kommer att ställa krav på arbetsrättsliga villkor i kommande upphandlingar. Uppföljningsmetoder kommer att tas fram tillsammans med Stockholms stads strategiska inköpsfunktion. Vidare ska vi utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg

för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden. I våra upphandlingar ställer vi höga kvalitets- och miljökrav. Fokus ligger på användande av Byggvarubedömningen i relevanta avtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	80 %	85%	Utveckla arbetssätt för systematisk uppföljning av upphandlade avtal.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Familjebostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	18

Sammanfattning

Välkomnande och smarta boendemiljöer för dagens och morgondagens stockholmare!

Det är Familjebostäders vision och 2018 års verksamhetsplan återspeglar bolagets fortsatta fokus framåt för att nå uppsatta mål och det långsiktiga ägaruppdraget. Att nå bostadsbyggnadsmålen och bidra till stadens bostadsförsörjning är prioriterat tillsammans med en effektiv och kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning som skapar mervärde för både befintliga och framtida hyresgäster.

Under 2018 kommer bolaget att färdigställa 240 nya lägenheter samtidigt som 740 nya lägenheter planeras att påbörjas. Målet att nå 1000 påbörjade lägenheter kommer att uppnås 2019 i enlighet med den långsiktiga planen för nyproduktion.

Inom stadsutveckling och social hållbarhet fortsätter Familjebostäder arbetet och satsningar för att utveckla, trygga och säkra ytterstadsområden med särskilt fokus på Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Uppförandet av en ny lokal polisstation i Rinkeby är den enskilt största satsningen för att ökad trygghet som bolaget gör utöver att aktivt samarbeta med stadsdelsförvaltningarna för att bidra till de lokala utvecklingsprogrammen. I Fagersjö kommer Familjebostäder aktivt arbeta med de boende inom ramen för ett demokratiprojekt som syftar till hållbar stadsutveckling i området.

Miljöarbetet är väl integrerat i bolagets verksamhet och miljömålen en naturlig del av bolagets strategiska handlingsplaner. Fokus är fortsatt på minskad energianvändning i befintligt bestånd, ökad matafallsinsamling samt bidra till en hållbar energiproduktion genom samverkan med Fortum Värme i syfte att minska koldioxidutsläppen från fjärrvärme samt installation av solceller. Bolaget undersöker också aktivt andra alternativa former av förnybar energi.

Ett utvecklat och stärkt ledarskap är en av förutsättningarna för att nå av bolaget och ägarna uppsatta mål. Under 2018 kommer bolaget genomföra ett ledarutvecklingsprogram med fokus på värdegrund och varumärke.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Den ekonomiska utvecklingen utifrån bolagets budgeterade resultat och investeringar bygger på fortsatta satsningar både vad avser verksamhetsutveckling samt investeringar i nyproduktion och ombyggnation. Budgeterat resultat uppgår till 295 mkr jämfört med prognos 2017 på 310 mkr. Resultatet för 2018 påverkas främst av den stora verksamhetsutvecklingen kopplat till det nya fastighetssystemet Fast2 som ska implementeras i slutet på 2018. I budgeten för 2018 finns även verksamhetsutveckling kopplat till systematiserad hyressättning samt ledarskapsutvecklingsprogram.

Hyresförhandlingarna har under senare år gett en mycket låg hyresutveckling som understiger inflationen samtidigt som bolagets fastighetskostnader ökar till följd av den generella prisökningen. I befintligt bestånd innebär de senaste två årens hyresutveckling att intäkterna reellt har minskat. Hyran för 2018 ännu inte färdigförhandlad. För att skapa rimliga långsiktiga förutsättningar för hyresrättsmarknaden krävs en överenskommelse som ger en utveckling av hyresnivåerna i paritet med den generella kostnadsutvecklingen. I bolaget pågår ett aktivt effektiviseringsarbete med fokus på förvaltnings- och driftskostnader vilket tillsammans med tillkommande driftnetto från nyproducerade, färdigställda lägenheter ger en ökad omsättning och ett marginellt förbättrat driftnetto jämfört med prognosen för 2017.

Inom ny- och ombyggnationen kommer höga produktionskostnader och långa ledtider vara utmaningar även under 2018 trots den senaste tidens mediala uppmärksamhet kring en avmattning på framför allt bostadsrättsmarknaden. Den totala investeringsbudgeten för 2018 uppgår till ca 2,4 mdr för nyproduktion, ombyggnation och planerat underhåll. Större projekt som ingår i 2018 års budget är bl a ombyggnationen för att skapa en lokal polisstation i Rinkeby samt nyproduktion i Hagastaden, Älvsjöstad och Perstorp.

Bolaget har ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten där framför allt färdigställda nyproducerade bostäder bidrar till tillväxten. Bolagets finansiella ställning är fortsatt stabil med en budgeterad justerad soliditet på 68% och en mycket låg belåningsgrad på 20% i förhållande till bedömt marknadsvärde för 2018. Det ger även mycket bra förutsättningar för fortsatt expansion och tillväxt med bibehållen god finansiell ställning.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

I nära samverkan med Bostadsförmedlingen och stadens förvaltningar bidrar Familjebostäder aktivt med lägenheter till särskilt utsatta grupper. Det omfattar till exempel försöks och träningslägenheter samt lägenheter för personer som utsatts för våld i hemmet. Vid behov så genomförs snabba inventeringar för att bidra med akutboenden, som exempelvis vid de stora flyktingströmmarna 2015-2016. Idag lämnas alla korttidskontrakt till SHIS för att utgöra tillfälliga egna boenden för i första hand nyanlända.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Respektive upphandlare ställer krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder i de upphandlingar där det är tillämpligt.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal tillhandahållna försöks- och träningslägenheter	133 st		
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån				Lämpliga lgh tillhandahålls för att tillmötesgå Bostadsförmedlingens förfrågan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
verksamhetens kapacitet och behov				
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från Bostadsförmedlingen.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Samarbeten och samverkan med fokus på mål och resultat är viktiga delar i Familjebostäders långsiktiga arbete med levande och trygga boendemiljöer. Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat. I detta arbete planeras för att tillsätta mer resurser till arbetet med trygghet och säkerhet. Bolaget har förstärkt sitt arbete med att moverka oriktiga hyreskontrakt och detta arbete kommer att ytterligare fördjupas bl a genom samverkan med privata hyresvärdar i Rågsved. I Rinkeby finns stora utmaningar av mer polisiär karaktär och ett stort fokus kommer därför att läggas på arbetet med ombyggnationen av de lokaler dit polisen ska flytta 2019.

Äldres trygghet är viktig, inte bara fysiskt utan även upplevd trygghet och möjlighet till ett socialt liv. Familjebostäder planerar därför för särskilda trappuppgångar inom nyproduktion som avsätts som vanliga hyresrätter men öronmärks till äldre personer (+65) som inte behöver särskilda boenden. Lägenheter i nyproduktion är anpassade för ett långt kvarboende och i kombination med möjlighet att skapa gemenskap kan detta bidra till ökad hälsa och välbefinnande hos äldre, samtidigt som flyttkedjor skapas.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Merparten av bolagets ägardirektiv med tillhörande aktiviteter stödjer direkt eller indirekt de mål som stadsdelarna satt upp för de lokala utvecklingsprogrammen. Familjebostäder deltar aktivt i stadsdelarnas styrgrupper och arbetsgrupper inom ramen för LUP i bolagets tyngdpunkter Rinkeby, Rågsved och Farsta-Fagersjö. Bolagsledningen uppmanar deltagande medarbetare att ta stort ansvar inom både idéframställning och genomförande, även om arbetet leds av stadsdelarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-				Aktiviteter utifrån CSR-strategin ska genomföras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				
 Delta aktivt i arbete med Fokus Rågsved				Fortsatt samarbete med befintliga samarbetspartner.
 Erbjudna möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Öronmärka lämpliga 3 rok för ungdomar och +65. Bidra med 10 kompiskontrakt för ungdomar och 10 kompiskontrakt för +65. Tillsammans med systerbolagen utvärdera och utreda.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar				Tillsammans med samarbetspartners fortsätta det förebyggande arbetet kring hyresgäster med betalningssvårigheter för att minimera avhysningar.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Översyn av bolagets krisplan och återkommande övning.
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				Pågår. Bolaget för en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret och SBK inför projektstart för att säkerställa lokaler för samhällsservice.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				Deltagande i utbildningar, samverkan samt införande av rutiner för samarbete genom vår säkerhetsorganisation.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga				Intensifiera arbetet. Prioritera utredningar kopplade till störningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
hyresförhållanden				
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Tillsammans med stadsdelsförvaltningen prioritera pågående utvecklingsarbete i Rinkeby, Fagersjö och Rågsved. Bolagsledningen konstaterar att merparten av bolagets uppdrag och arbete kan kopplas till utveckling och ansvarstagande i ytterstaden och i bolagets fokusområden Rinkeby, Farsta-Fagersjö och Rågsved.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				Stärka och skapa trygga ytterstadsområden genom utveckling av våra centrumanläggningar, ett socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				Bolaget kommer 2018 ta fram en samlad strategi för både åtgärder och samarbeten samt internt samla sin kompetens inom Trygghet och Säkerhet för att säkerställa ett effektivt arbete med trygghetsfrågor som ger resultat.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Personer som utsätts för våld i hemmet ska få förtur av Bostadsförmedlingen för att kunna erbjudas en trygg bostad. Familjebostäder ställer sig positiva när förfrågan/anvisning kring förtur kommer från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bostadsförmedlingen.
 Ta ett stort ansvar för utvecklingen av Fagersjö och involvera de boende i en fördjupad demokratisk process tillsammans med stadsdelen				Demokratiprocess pågår avseende förtätning med 1000 lägenheter.
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				Fortsätta med samarbetet mellan stadens övriga bolag och trafikkontoret med utveckling av centrumanläggningarna Årsta, Älvsjö, Gubbängen och Rinkeby. Ta fram en gemensam utvecklingsplan för centrumanläggningarna.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Familjebostäder ska bidra till att säkerställa att ett avtal om Stockholmshyra tecknas med Hyresgästföreningen.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Vid sponsring skall prövning ske så att mottagaren uppfyller stadens krav avseende demokrati, mänskliga rättigheter och jämställdhet utifrån de rutiner som finns.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Medverka till genomförande av Levande Stockholm. Samverkan med lokala föreningsaktörer och samarbeten med t.ex. Stockholm Konst.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg				Inom ramen för byggtaktsmålen ska bolaget i största möjliga mån se över möjligheten att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet	79,5	tas fram av styrelsen	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö			
	 Produktindex	79,5		
	 Rent och snyggt	75,5		
	 Serviceindex	84,5		

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Familjebostäder har under flera år lagt grunden för att möjliggöra ett högt bostadsbyggande från år 2019 och framåt. Förhållanden som påverkar planeringen är främst tillgången på kompetens, både i planeringsfasen och i genomförandefasen, prisnivån på entreprenadarbeten samt överklagandeprocessen. Utifrån en välvägd analys bedöms 740 lägenheter kunna påbörjas under 2018. För en fortsatt hög byggtakt krävs att staden möjliggör projekt genom markanvisningar alternativt att förvärv av mark/byggrätter kan genomföras till rimliga priser.

Stadens satsning på Stockholmshusen är viktig, inte minst för att det medför ett effektivt arbetssätt och produkten kan användas för en bred grupp av bostadssökande. Satsningarna på studentbostäder i Stockholms län har varit lyckosam. En analys av efterfrågan kan vara relevant att genomföra inför kommande byggstarter av studentbostäder i syfte att möjliggöra flexibilitet (t ex mellan studentlägenheter och ungdomslägenheter) om efterfrågan och behov förändras framöver.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer				Familjebostäders arbete med att vidareutveckla profilboenden kommer att fortsätta.
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Bolaget bistår SHIS genom att medverka till fler boenden för utsatta grupper.
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
råd att efterfråga				grupper t.ex. kollektivhus och studentbostäder.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				I all projektutveckling görs behovsanalys för att möjliggöra anpassningar av lägenheters storlekar och strukturer.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				Familjebostäder genomför Socioekonomiska Konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar i samband med förstudiestadiet i projekt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bolaget tillser att Bostadsförmedlingen erhåller information om anpassade bostäder så att de kan fördelas rätt efter behov. Familjebostäder arbetar aktivt med frågan och erbjuder kompiskontrakt till +65. Deltagande i projektet som drivs av Bostadsförmedlingen.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning				Bolaget erbjuder inte försäljning av bostadsfastigheter.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Inventera tomma lokaler och bedöma om de går att använda som grupp eller servicebostad.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				Flera projekt står inför produktionsstart.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse				En del av Familjebostäders projektportfölj innehåller mark säkrad för Stockholmshusen och produktion för särskilda grupper t.ex.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				kollektivhus och studentbostäder. Vidare ska bolaget medverka till att skaffa boende till ensamkommande flyktingbarn.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Teckna avtal med SHIS på bostäder för prioriterade grupper. Samtliga korttidsavtal erbjuds SHIS.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år				Enligt prognosen kommer bolaget att byggstarta 1000 lägenheter år 2019 och 2020.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				Arbeta kommunikativt för att ytterligare marknadsföra nyproduktion till befintliga hyresgäster.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				Fortsatt utveckling Stockholmshusen för kostnadseffektivt byggande.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
	 Antal färdigställda lägenheter	240		
	 Antal påbörjade bostäder	740 st	7 000 st	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	740	tas fram av styrelsen	

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				Samordna inventeringen tillsammans med Svenska Bostäder & Stockholms hem.

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre				Underlätta för äldre att byta till lägenhet i entréplan i samband med ombyggnation, förbättra den yttre tillgängligheten i samband med markupprustningar.

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Att aktivt arbeta med att minska energianvändning och utsläpp av växthusgaser är en av bolagets viktigaste frågor. Familjebostäders interna mål är att vara klimatneutrala i egen verksamhet och förvaltning senast år 2021, vilket kräver att bolaget arbetar med nya lösningar. En sådan är vårt samarbete med Fortum Värme. Med över 19200 lägenheter och 2200 lokaler så kan bolaget med innovativt tänkande bidra till att Fortum Värme inte behöver skjuta till icke förnybara bränslen som olja och kol vid effekttoppar. Detta samarbete fortsätter och fördjupas under 2018 då försök utökas till att omfatta knappt tjugo fastigheter.

Innovation inom miljöområdet är viktigt. Därför har Familjebostäder deltagit i arbetet med att ta fram en modell för LCA kalkylering under 2017 med bl a KTH. Detta verktyg provas under hösten 2017 och implementeras under 2018. Bolaget arbetar också vidare med solenergi, och testar under 2018 batterilagring för att få utökad effekt av sina installationer. Även andra möjligheter inom förnybar energi utreds.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder				Plan för klimatneutralitet till 2021 för FB tas fram under 2018 med åtgärder och nödvändiga investeringar för att bidra till ett fossilbränslefritt Stockholm.
Familjebostäders Energianvändning är hållbar	 Energianvändning i Nyproducerade byggnader kWh/m2/år	55		
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				En modell för livscykelanalys vid nyproduktion är framtagen och ska testas och implementeras.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Utreder förutsättningar för stöd genom Klimatklivet och genomför ansökan
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	251 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	158,1 kWh/m2	148 kWh/m2	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	132,8 kWh/m2		
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	700 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				Bolaget arbetar för att skapa förutsättningar för laddplatser i alla nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler				Undersöka möjligheten att i nyproduktion införa olika typer av pooler, antingen i egen regi eller genom utvärdering av externa resurser som kan marknadsföras mot hyresgäster.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

För känsla av en bra boendemiljö är närheten till natur och gröna ytor viktigt. Familjebostäders vision om välkomnande boendemiljöer innefattar därför satsningar på gröna kvaliteter i bolagets bostadsområden. Satsningar på stadsodlingar, likande den i Fagersjö under 2017, kommer att fortsätta. I Tensta pågår till slutet av 2018 upprustning av 14 gårdar tillsammans med de boende. Projektet syftar till att öka trivselen på gårdarna så att fler är ute, och i detta är de gröna kvaliteterna viktiga. I och med att grönytefaktor kommer in som en del av exploateringsavtalen så kommer extra fokus läggas på att utveckla nya koncept och idéer som kommer att komma stockholmarna till godo.

Sedan tidigare finns en inventering utifrån fastigheternas risk i förhållande till höjd vattennivå. En inventering kommer att slutföras under 2018 avseende risker kopplade till klimatskador. Utifrån inventeringen ska en handlingsplan tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Hållbar Mark och Vattenanvändning	Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.	100 %		
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				Inventera fastigheter utifrån översvämningsrisk vid skyfall och vidta nödvändiga åtgärder efter behov.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				Skapa möjligheter för boende till stadsodling.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i				Parkeringsköp beaktas i alla nyproduktionsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
nyproduktion				
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				Genomförande av plan för ökad matavfallsinsamling. Verktyg har utvecklats för uppföljning av insamlade matavfallsmängder från Stockholm Vatten. Källsortering av producentansvarsfraktioner (tidningar, glas, kartong, metall och plast) i hela fastighetsbeståndet i mån av utrymme.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Krav på giftfria produkter ingår i alla upphandlingar. Endast i undantagsfall godkänns material som inte är godkända enligt Byggvarubedömningen, exempelvis Linolja. Bolaget följer upp byggentreprenader månadsvis. För att säkerställa att godkända kemikalier används även i den löpande förvaltningen görs stickprov, t ex vid en städ- eller markleverantörs pågående utförande i våra fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Familjebostäders fastigheter projekteras alltid utifrån målsättning om att nå Miljöbyggnad Silver. Bolaget har för närvarande ett projekt där ambitionen är Miljöbyggnad Guld, vilket också planeras certifieras.

En ommätning avseende radon har påbörjats i enlighet med stadens riktlinjer i våra fastigheter. Idag ligger drygt 90% av fastigheterna på värden under 200 bq/m³ luft. Åtgärdsprogram finns framtaget för merparten av de fastigheter som ligger över riktvärdet för att nå målet om att 100 % av fastigheterna ska ligga under riktvärdet 200 bq/m³ luft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,27 %	Fastställs 2018	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	90 %	95%	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				Bolaget kommer att ha särskilt fokus på sina lokaler i nyproduktion samt att samverka med SBR för att bidra till möjligheter inom företagsetableringar och nyföretagande.
 Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad				Uppföljning av grönytefaktorn i nyproduktionsprojekten

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	4 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 364 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	295		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	2,4 %		
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet				Familjebostäders resultat ska användas för att bibehålla en stark soliditet och säkerställa betalningsförmågan under kommande år då många investeringar kommer genomföras.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				Gemensam strategi och handlingsplan med Svenska bostäder och Stockholms hem (ev. Micasa)
	 Driftkostnad/kvm	612		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Driftnetto/kvm	617		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Att utveckla inkluderande boendemiljöer är en av bolagets viktigaste uppgifter. Flera perspektiv, t ex barn- och tillgänglighetsperspektivet är viktigt liksom det feministiska perspektivet. Som underlag används redan till viss del jämställdhetsdata och fokusgrupper, och bolaget kommer att arbeta fram en strategisk plan för att säkerställa det feministiska perspektivet i t ex utvecklingen av Fagersjö.

Till det behöver även befintliga områden "omprogrameras" för att bli bättre och tryggare miljöer ur ett feministiskt perspektiv. Inom ramen för detta ser bolaget möjlighet att engagera lokalt föreningsliv och även inkludera ett konstnärligt perspektiv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				Ta fram en strategi som förstärker feministisk stadsplanering.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	79	81	
	 Index Bra arbetsgivare	86	84	
	 Sjukfrånvaro	5,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	tas fram av nämnden	

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalys				Modell för barnkonsekvensanalys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
er och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				r och checklista ska tas fram T1 2018. Implementeras under T3 år 2018.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Familjebostäder har under 2017 påbörjat ett arbete med fördjupa medarbetarnas kunskaper inom trygghet och säkerhet. Det arbete fortsätter under 2018 och som ett led i detta kommer medarbetare som arbetar nära bolagets hyresgäster utbildas inom området våld i nära relationer. Bolaget behöver inom detta uppdrag även samverka med andra offentliga aktörer såsom socialförvaltning och polis för att kunna ta fram en handlingsplan som kan användas i arbetet med att stödja de utsatta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				Utbildnings och kommunikationsinsatser till våra hyresgäster och medarbetare.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Familjebostäder har sedan 2011 en strategigrupp som varje år upprättar en handlingsplan med fokus på ökad tillgänglighet. Bland annat har bolagets fastigheter inventerats och många enkla hinder har undanröjts. En standard har tagits fram för att säkerställa tillgänglighetsperspektivet vis ombyggnationer och vid markprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.				Bolagets byggstandard är försedd med åtgärder utöver lagkrav för att underlätta äldres kvarboende. Ett kontinuerligt arbete för att i befintligt bestånd i samband med markprojekt tillgängliggöra entréer.

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Ett arbete pågår på Familjebostäder med att ta fram en ny modell för modernt boinflytande för att öka de boendes delaktighet och inflytande över sin boendemiljö. Projektet syftar bland annat till att i större utsträckning ha dialog om åtgärder inom löpande underhåll av gemensamma utrymmen och mark samt förbättrad dialog vid större ombyggnationer.

Vid större ombyggnationer och förändringar förs alltid dialog med hyresgästerna och hänsyn tas till socioekonomiska förutsättningar i kombination med fastigheternas underhållsbehov. Möjlighet till val mellan olika nivåer av renoveringar finns ofta idag. Metod för att säkerställa

att de ombyggda lägenheterna är attraktiva för både dagens och morgondagens hyresgäster ska tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				Ta fram ett nytt modernt boendeflytande avtal ska tas fram.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Genom interna arbetsätt säkerställs god kontakt med hyresgäster ex via samråd, där man är lyhörd för deras behov och önskemål i samband med ombyggnationer och förändringar.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				Tillsammans med Hyresgästföreningen ska två - tre lokaler tas fram och öppnas under 2018

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	18

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget budgeterar ett resultat om 350 mnkr för 2018. Resultatet motsvarar ägarens uppsatta resultatkrav. Jämfört med 2017 (370 mnkr) är det en minskning med 20 mnkr.

Hysesintäkterna budgeteras till 2 334 mnkr för 2018. Det är 85 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2017. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2018 års hyror pågår och någon överenskommelse är inte klar.

Personalkostnader är högre som en följd av något fler anställda och en årlig löneökning. Flertalet nyanställningar är kopplade till projektledning inom nyproduktion samt ombyggnation av bolagets äldre fastigheter där större upprustningar är nödvändiga. Vidare ökar bolagets avskrivningar från för 2017 prognosticerade 473 mnkr till 512 mnkr avseende 2018. Detta som en följd av att flera nyproduktionsprojekt av bostadsfastigheter färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av "normalårskaraktär". I absoluta tal ökar även driftkostnaderna som en följd av det utökade fastighetsbeståndet men också av ökade priser på köpta varor och tjänster.

Den höga investeringsnivån och den stora upplåningen ökar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2017 års prognos om 129 mnkr till 136 mnkr för 2018. Den budgeterade räntenivån för 2018 bedöms uppgå till 1,1 procent enligt instruktion från Stockholms stads finansavdelning. Detta är något lägre än för 2017 men högre än det som antagits i bolagets treårsplan, vilket betyder att besparingar planeras inom den löpande driften för att kompensera den högre räntan i syfte att nå årets resultatkrav om 350 mnkr.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 2 465 (1 902) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1 630 (1 140) mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 (480) mnkr ersättningsinvesteringar 266 (277) mnkr samt övrigt 15 (10) mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar avser investeringar som ger en uppgradering av anläggningar och byggnader till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.

Bolaget upplever att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster ökat markant under det senast året. Bolaget bevakar kontinuerligt prisutveckling samt utfall i pågående byggprojekt. Några förvärv av fastigheter eller projekt är ej upptagna i budgeten.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

För att bidra till att alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor fortsätter Stockholms hem stödja läxhjälpssamverksamhet. Vidare pågår utveckling av en process för dialog med barn och ungdomar att påverka utformningen av gårdsupprustningar. Under 2018 kommer bolaget även påbörja arbetet med barnkonsekvensanalys vid ny- och ombyggnation.

Stockholms hem fortsätter förse SHIS med lägenheter för särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden samt förmedla försöks- och träningslägenheter och Bostad Först. Bolaget har av staden ett särskilt uppdrag att utveckla tillfälliga bostadslösningar för nyanlända vilket fortsätter utvecklas i form av modulhus. Bolaget arbetar intensivt med att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet och skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden				Implementera riktlinjerna från Stockholms Stad gällande sociala krav i upphandlingar
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	184 st		
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först.	184 st		
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Ställa oss positiva vid förfrågan av förtursansökan från Bostadsförmedlingen, för personer som utsätts för våld i nära relation.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Bolagets arbete ska inriktas mot att i högre grad, arbeta förebyggande och proaktivt i den dagliga tillsyn och skötsel som kännetecknar fastighetsförvaltning. Genom närvarande och aktivt förvaltningsarbete, exempelvis med ronderingar och löpande analys av vanligt förekommande fel kan bolaget systematiskt minska mängden reaktivt arbete.

Särskilda projekt och satsningar ska bidra till ökad trygghet och trivsel. Större stadsdelsutvecklingsprojekt kompletteras med fördel av mindre projekt i andra förvaltningsområden. Bolaget ska här dra lärdom av projekten i Hökarängen och Bagarmossen.

I arbetet med störningsärenden och oriktiga hyresförhållande har bolaget ökat personalresurser. Målet är att dessa ärenden ska hanteras med bättre samordning och juridiska processer framöver.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget ska vara en aktiv samarbetspart i de lokala utvecklingsprogram där bolaget har ett väsentligt bestånd. Av de prioriterade stadsdelsområdena har bolaget möjlighet att särskilt bidra i Farsta, Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Skarpnäck, Spånga-Tensta och Skärholmen stadsdelsförvaltning. Nya satsningar ska utredas och i varje område ska en lista på planerade och vidtagna åtgärder som bidrar till en aktiv stadsdelsutveckling, framarbetas. Särskilt arbete ska ske inom ramen för Fokus Skärholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				I samband med större ombyggnader ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Utred möjliga projekt passande arbetsmarknadssatsningar för att öka möjlighet att erbjuda platser.
 Delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen				Utred möjlighet till arbetsmarknadssatsning och platsutveckling/mötesplatser i dialog med de boende.
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt				Följa upp test av kompiskontrakt och göra eventuell justering av erbjudandet
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Antal avhysningar pga störningar	15 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete				Samarbeta och bidra till att i planering och vid byggande, säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till rimliga villkor.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Av de prioriterade stadsdelsområdena där bolaget har möjlighet att särskilt bidra, ska nya satsningar utredas och i varje område ska en lista på planerade och vidtagna åtgärder som bidrar till en aktiv stadsdelsutveckling framarbetas.
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd				Vara en aktiv lokal samarbetspart inom områdesutveckling i samarbete med berörda aktörer och föreningar.
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder				Arbete med förtätningsplaner i ytterstadsområden där vi har större bestånd.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala				Inventera trygghetsskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetspaket" i bolagets bestånd samt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				ansök om trygghetsbidrag för möjliga insatser.
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Ställa oss positiva till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer				Delta i Fokus Skärholmen.
				Samarbeta med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
				Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad				Tillsammans med systerbolagen och andra aktörer ska bolaget verka för en mer transparent och systematiserad hyressättning
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				Utreda möjligheterna att under 2018 anlägga "pop-up-parker".
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	 Antal färdigställda lägenheter	300		
	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna	79,5	tas fram av styrelsen	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	utrymmen, utemiljö			
	 Produktindex	79,5		
	 Rent och snyggt	80		
	 Serviceindex	84,5		
				 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer
				 Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Stockholmsbostadsbolagets årsmål för 2018 är att byggstarta 800 bostäder. Bolaget ska inventera befintligt bestånd för att se i vilka fastigheter vi kan bygga till extra bostäder. Vidare ska bolaget söka nya markanvisningar och köpa mark där det är möjligt. För att kunna bygga många nya bostäder behöver bolaget också minska produktionskostnaderna.

Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla och producera Stockholmshus i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder, entreprenörer och förvaltningar. Stockholmshusen ämnar sänka produktionskostnader (och därmed hyresnivåer) samt effektivisera byggprocessen för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter i Stockholm.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
modulbostäder				
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga				Se över vilka projekt som är väl lämpade för industrialiserat byggande för att fortsätta sänka kostnaderna, ex genom kompletteringsprojekt med moduler på egen mark som studentboende.
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bidra till samarbete med Bostadsförmedlingen i arbete med klassificering av bostäder utifrån tillgänglighetsperspektiv.
				Implementera Stockholmshusens projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet.
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Inom ramen för uppdraget planeras boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				förvaltningar.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar				Fortsätta arbetet med att utveckla modulbostäder som snabb och kostnadseffektiv lösning.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	
				Vidareutveckla markackvisionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
 Årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper				Fortsätta arbetet med att utveckla snabba bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
	 Antal friställda lägenheter åt			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	nyanlända			
	 Antal färdigställda lägenheter	300		
	 Antal påbörjade bostäder	800 st	7 000 st	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	800	tas fram av styrelsen	
				 Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter				Delta i samarbete för inventering av lokaler.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt kontor i Skärholmen.

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	 Antal tillgänglighetsprojekt	40 %		
				Arrangera en intern tävling i bästa ombyggnadsprojekt utifrån tillgänglighetsperspektiv .

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholms hem har en tydlig uppgift i att minska vår och våra hyresgästers klimatpåverkan. Detta ska vi åstadkomma genom bättre styrning och driftoptimering av energianläggningar samt se till att vi ger jämna temperaturnivåer kring 20-21 grader i våra bostäder.

Vid samtliga mindre ombyggnationer där det är möjligt ska energibesparingar göras. Vid större ombyggnationer ska en energieffektivisering om minst 30 procent uppnås. För nyproducerade byggnader ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m², även Stockholms hems egen energiproduktion baserat på solenergi ska öka. Vidare ska bolaget under 2018 följa och bidra i arbetet tillsammans med energicentrum att ta fram en livscykelanalys vid nyproduktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Beräknad energianvändning i nyproduktion av vanliga bostäder, kWh/kvm a-temp år	55 kWh/kvm		
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar av ny- och ombyggnadsprojekt.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	336 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	160,33 kWh/m2	148 kWh/m2	Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	300 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

För att bidra till målet om att transporter i Stockholm ska vara miljöanpassade arbetar bolaget aktivt med miljövänliga alternativ för våra hyresgäster. Bland annat fortsätter arbetet med att uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av cykelparkeringar samt lådcykel- och bilpoolslösningar. Fortsatt arbetar verksamheten med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats för elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter				Formulera vad Stockholms hems hållbarhetsarbete innefattar. Med det som utgångspunkt kan det identifieras ett eventuellt behov av delstrategier.
				Fortsatt arbete med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				Säkerställ möjligheten till cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler				Ta fram arbetssätt för att möta efterfrågan på rätt produkter och tjänster, t.ex cykel- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				bilpooler.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholmskem arbetar med framtagande av ett utemiljöprogram där målsättningen är att detta ska färdigställas och implementeras under 2018. Programmet ska hantera projekteringsanvisningar, gestaltning av utemiljöer, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.

Bolaget fortsätter arbetet med stadsodling via avtal med stadsodlingscoacher och biodlare för att främja biologisk mångfald.

Dialog har påbörjats om, att inom ramen för EU-projektet Grön BoStad Stockholm, delta i arbetet kring gröna testbäddar bland annat med fokus kring dagvattenhantering i bostadsområden med översvämningsrisk. Vidare har arbete påbörjats med sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder relaterat till dagvattenhantering, vattenkvalité samt gröna kvalitéer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				Fortsätta arbetet med stadsodlingscoacher och biodling samt möjlighet till odling i närmiljö.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				Arbete pågår att genomföra parkeringsköp i de projekt det ges möjlighet.
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholms stad och Stockholmskem har en målsättning att bidra till en säker, tillgänglig och miljövänlig avfallshantering. Inför 2018 ska en ny riktlinje för avfallshantering implementeras med målsättningen att säkerställa ett enhetligt arbete inom avfallshanteringssystem och sortering av olika fraktioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 000 st		

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I Stockholms stads styrande dokument för ny- och ombyggnation ställs krav på tillämpningen av Byggvarubedömningens kriterier (BVB) och att produkter som klassas som "Undviks" ska hanteras som avvikelser. Bolagets upphandlingsenhet krävställer användandet av BVB i byggtreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

Vad gäller inredning i nyproduktion och Fint Hemma, ska bolaget säkerställa att alla våra inredningsprodukter är miljöbedömda i BVB och utifrån resultat sammanställa ett utbud med högre miljöprestanda.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförbara system	100 %	80%	
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholms stads förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågorna, detta för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem.

Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Idag kan varje skadedjursärendet följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Stockholms stads har under de senaste åren och kommer fortsättningsvis kraftfullt adressera förekomst av radon i våra fastigheter och mäter ca 1000 lägenheter per år. Arbetet har inriktats på att kvalitetssäkra våra processer för långtids-mätning och åtgärdsplanering. Färre än 0,5 % av bostäderna har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. Bolaget följer noga utvecklingen och analyser före ombyggnation så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt. Årligen genomförs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i ca en sjättedel av bolagets bestånd, dvs. 4-5000 lgh/år.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier. Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrider i bostäderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	1,08 %	Fastställs 2018	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	95 %	95%	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuksäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	99,3 %		

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande				Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget kommer under 2018 fortsätta och utveckla arbetet med mottagande av praktikanter från skolor, jobbtorg och Stockholmsjobb. Vidare ska möjligheten att skapa Stockholmsjobb inom återvinningshantering ses över.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	110 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	6		
 Vidareutveckla möjligheterna till	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom	10 st	500 st	Implementera nya rutiner/arbetssätt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	♀ stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar			rörande mottagning av praktikanter.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolaget arbetar med fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom hela verksamheten. Under 2018 har bolaget ett särskilt fokus på vakanstider i samband med in- och utflytt samt evakueringar i ombyggnationer som ska ses över för att minska kostnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8,7 %		
				Fortsatt och fördjupat fokus på resultatuppföljning inom verksamheten.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 465 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	2,4 %		
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	350		
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				
	 Driftkostnad/kvm	570		
	Analys Driftkostnad exkl underhåll avgälder och fastighetsskatt.			
	 Driftnetto/kvm	585		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholmshem vill bidra till gott liv i sina bostadsområden. Därför arbetar bolaget för att områdesutveckling med fokus på mjuka värden får en central roll i vår löpande förvaltning. Valet av lokalhyresgäster har stor betydelse för våra områdens utveckling. De mervärden verksamheter kan ge våra bostadsområden bör därför vägas in vid val av lokalhyresgäster.

I samband med större ombyggnader bör bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet. Det är viktigt att detta tas med redan i ett initialt skede och ingår som en del i ombyggnadsprojektet och i relevanta upphandlingar.

Bolaget har genomfört en lönekartläggning samt deltar i Nyckeltalsinstitutets mätning för en jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visar inga osakliga löneskillnader inom bolaget och arbete med kartläggning efter 2017 års lönerevision genomförs under tertiäl 3 för vidare arbete under 2018.

På Stockholmshem bedrivs ett aktivt arbete för att främja jämställdhet och mångfald internt och externt, bland annat genom utbildningar och hyresgästinflytande. För att bidra till en jämställd stadsplanering ska bolaget säkerställa att den kommande strategin för områdesutveckling har ett jämställdhetsperspektiv.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				Säkerställ att Stockholmsheims strategi för områdesutveckling, har ett jämställdhetsperspektiv.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

För att stärka Stockholmsheims arbetsgivarvarumärke ska medarbetarna erbjudas goda anställningsvillkor samt karriär och utvecklingsmöjligheter inom bolaget. Arbetsplatsen ska vara fri från diskriminering och präglas av delaktighet, mångfald och jämställdhet. Tydliga arbetssätt och rutiner i bolagets verksamhetsprocesser ska ge goda förutsättningar för samarbete och lärande där alla medarbetare bidrar till utveckling och effektivitet.

Stockholmshem ska ha en lärande organisation med högt i tak som bidrar till nya idéer och ständiga förbättringar, arbetsmiljön ska vara inspirerande, vi ska uppmuntra mångfald och tillgodose medarbetarnas behov. Arbetsmiljön ska vara god och sjukfrånvaron ska hållas på en låg nivå. En tydlig delegation av arbetsmiljöansvar och klara rutiner ska säkerställa en god arbetsmiljö.

Ett gott ledarskap är avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolaget har ett fortsatt fokus på utveckling inom aktivt och kommunikativt ledarskap för alla bolagets chefer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	84	81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare	89	84	
	 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	tas fram av nämnden	

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				Använd barnkonsekvensanalyser i planering och utveckling av våra områden.

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Bolaget står positivt till förfrågan om bostad för personer som utsätts för våld i nära relation vid förtursansökan från Bostadsförmedlingen.

Stockholmsshems medarbetare har gått en utbildning i våld i nära relationer och bolaget kommer fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer				Fortsätta kompetensutveckla medarbetarna i samverkan med systerbolag och organisationer

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som innefattar målsättningen att ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning.

Under 2018 ska bolaget implementera det nya tillgänglighetsperspektivet i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer. Detta ska säkerställa att tillgänglighet kommer in i ett tidigt skede i planeringen.

Bolaget deltar aktivt i bostadsbolagens funktionshinderråd samt arbetar med övriga bolag och Bostadsförmedlingen med att öka äldres tillgång till tillgängliga bostäder på marknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Antal tillgänglighetsprojekt	40 %		

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmshem ska använda uppföljning av kundärenden för att planera åtgärder, ta fram och testa nya lösningar för att ständigt utveckla vår service – på kundens villkor med fokus på ökad flexibilitet.

När bolaget utvecklar eller planerar förändring av hyresgästers boende ska det vara tydligt för hyresgästerna hur de kan påverka och hur det går till. Bolaget ska också utveckla erbjudandet till hyresgästerna med sikte på större valfrihet exempelvis när och hur tillvalsprodukter erbjuds vid ombyggnader.

Stockholmshem har en strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeinflytande samt tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Processen syftar till att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att bolaget kan minimera risken för fördröjningar av framtida ombyggnationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande				Utifrån målsättningen i stadens program Kultur i ögonhöjd testa en nyframtagen process för att öka barns inflytande vid byggnation av gårdar.
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				Översyn och möjlig justering av framtagna process avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt.
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget arbetar aktivt med krav på ekologisk och social hållbarhet inom upphandling.

Från 2018 gäller de beslutade riktlinjerna för sociala krav i upphandlingar. Dessa ska tillämpas i bolagets upphandlingar och inköp. Bolaget ska i linje med riktlinjer utarbeta en modell för uppföljning av sociala krav samt rättvisa villkor. De sociala kraven består av

sysselsättningsfrämjande, arbetsrättsliga och etiska krav. De rättvisa villkoren är bland annat vitajobb, arbetstillstånd och arbetsmiljö. Vidare ska utförare av kontroller upphandlas för att säkerställa kravens uppfyllnad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	11
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	12

Sammanfattning

Bostadsförmedlingens uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till internköerna i stadens bostadsbolag samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden.

För 2018 är målet att Bostadsförmedlingen ska förmedla 12 500 bostäder vilket är en ökning jämfört med målet för 2017 som var 12 300. En avgörande faktor för att nå målet är hur inlämningen av nybyggda bostäder kommer att utvecklas. Prognoser visar på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Bara inom Stockholms stad planeras för 80 000 nya bostäder fram till 2025, varav hälften är hyresrätter. I dagsläget är bedömningen att Bostadsförmedlingen får in ungefär lika mycket nyproduktion under 2018 som 2017. En annan viktig faktor är hur väl Bostadsförmedlingen kan motsvara bostadsbolagens krav och förväntningar på förmedlingsverksamheten, d v s hur effektivt arbetet kan utföras gällande att erbjuda hyresgäster till de lediga bostäderna. Detta arbete kommer att ha hög prioritet under året.

I budget 2018 anges att Stockholmsregionen i hög grad är en gemensam bostads- och arbetsmarknad och att det ligger i stadens intresse att den som står i Stockholms bostadskö också har möjlighet att hitta en bostad utanför stadens gränser. Arbetet med att knyta nya kontakter och utveckla de befintliga kommer att intensifiera under året. En utgångspunkt i detta arbete är att i de fall det finns intresse från fastighetsägare i kringliggande kommuner ska bostadsförmedlingen kunna förmedla bostäder i samtliga områden som bedöms ligga inom rimliga avstånd från Stockholms stad. Vad gäller förtursverksamheten så har andelen bifall för ansökningar till denna minskat under de senaste åren. Det är angeläget att vända den utvecklingen för att kunna möta behovet av ökat trygghet kopplat till våld i nära relationer. I syfte att åstadkomma detta har ett nära samarbete med socialförvaltningen inletts vilket kommer att fortsätta under 2018.

Antalet personer som står i bostadskön förväntas fortsätta att öka i samma takt som under de senaste åren. Det skulle innebära en ökning med ca 45 000 personer under året och därmed med råge överstiga 600 000 köande.

Under året kommer Bostadsförmedlingen flytta till nya lokaler belägna i Globen/slakthusområdet. Vidare läggs stort fokus på utveckling av ett nytt verksamhetssystem som enligt planeringen kommer att vara på plats i april och då bl a ska innebära effektivare förmedlingsprocesser och medföra ökad service till såväl de bostadssökande som till bostadsbolagen.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar 2018

Bostadsförmedlingen har under lång tid haft en stadig tillväxt av bostadssökande till kön. Mätt i antal personer ökar kön varje år, men den procentuella ökningen avtar stadigt med undantag för år 2015 som hade en extraordinär köttillväxt. Faktorer som påverkar tillströmningen av nya bostadssökande är huvudsakligen folkökning och demografisk utveckling, prisökningar på den ägda marknaden samt kännedom om Bostadsförmedlingen hos regionens invånare.

Under 2018 väntas folkmängden i länet öka ännu mer än i år, vilket rimligen innebär ett fortsatt starkt inflöde till kön. Ökningen av antalet i kön under innevarande år samt det förväntade

ökade inflödet till kön under 2018 kan till del förklaras av att många av de nyanlända som kom till Sverige 2015 fått uppehållstillstånd och blivit folkbokförda i regionen.

En annan faktor som talar för ett ökat inflöde till kön framöver är att gruppen 18-åringar åter börjar öka svagt efter några års nedgång.

Sammantaget är antagandet att bostadskön kommer att öka under året i ungefär samma takt som under 2016 och 2017. Detta ger vid handen en ökning på 7,5% utifrån antagandet att kön den sista december i år består av 597 000 personer, vilket innebär en ökning med närmare 45 000 personer under 2018.

Den långsiktiga trenden är att antalet inlämnade bostäder ökar och bolaget arbetar fortlöpande med att öka antalet samarbeten genom aktivt uppsökande verksamhet och andra kommunikationsaktiviteter.

Under 2017 har två aktörer dock lämnat samarbetet med Bostadsförmedlingen vilket innebär ett minskat inflöde om ca 500 bostäder per helår.

En avgörande faktor för hur många lägenheter som kommer att förmedlas under 2018 är hur inlämningen av nybyggda bostäder kommer att utvecklas. Prognoser visar på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela regionen. Bara inom Stockholms stad planeras för 80 000 nya bostäder fram till 2025, varav hälften är hyresrätter. I dagsläget är bedömningen att Bostadsförmedlingen får in ungefär lika mycket nyproduktion under 2018 som 2017. Detta faktum samt att bolaget räknar med att knyta till sig ytterligare nya samarbetspartners gör att det prognosticeras för ytterligare en ökning av inflödet av bostäder. Detta trots två avbrutna samarbeten under året. Sammantaget är bedömningen att bostadsförmedlingen förväntas förmedla minst 12 500 lägenheter (alla kategorier) under 2018.

Ekonomisk utveckling

De totala intäkterna inklusive finansnetto uppgår i budget 2018 till 113 200 tkr, vilket kan jämföras med prognosen i T2 där årsresultatet prognostiserades till 107 800 tkr. Köavgifterna för 2018 beräknas utifrån ett antagande om en köttillväxt med 45 000 personer netto. Vidare är intäkten beräknad utifrån att priset som fastställdes av kommunfullmäktige 2017, 200 kr inkl. moms per år, är oförändrat under 2018.

De totala kostnaderna budgeteras till 111 600 tkr för 2018, vilket är en ökning med 6 800 tkr jämfört med prognosen för 2017 (104 800 tkr). Personalkostnaderna beräknas öka 2018 till totalt 67 300 tkr jämfört med 61 100 tkr i prognosen för 2017. Ökningen beror framförallt på att uppkomna vakanser i flera delar av verksamheten under perioder 2017 har tillsatts. På IT-avdelningen sker en fortsatt kompetensförstärkning för att klara beredskapen inför byten av både outsourcingleverantör och verksamhetssystem. I övrigt tillkommer en viss resursförstärkning med anledning av ökade krav gällande säkerhetsfrågor (inklusive GDPR) samt intensifiering av arbetet med att få ett ökat antal lägenheter att förmedla samt med att utveckla analysarbetet utifrån statistik om bostadsmarknaden. Medelantal anställda beräknas för 2018 uppgå till 98 (96 i prognosen för 2017).

Bolaget fortsätter moderniseringen av IT-plattformen och då främst avseende utvecklingen av nytt verksamhetssystem, som går in i en utbildnings- och implementeringsfas våren 2018. Under senare delen av året planeras ett byte av outsourcingleverantör av stadens gemensamma it-service. Externa kostnader beräknas uppgå till 43 800 tkr, vilket är en marginell ökning mot prognosen för 2017 (43 200 tkr).

Bostadsförmedlingen flyttar till nya lokaler i Palmfelt center fr o m andra halvåret 2018.

Lokalerna kommer att totalrenoveras vilket innebär moderna och funktionella kontorslokaler i en sund och öppen kontorsmiljö. I renoveringen tas hänsyn till såväl tillgänglighetsfrågor för funktionshindrade som säkerhetsfrågor för en trygg arbetsmiljö. Flytten medför att möbler och utrustning till ett uppskattat värde av 2 500 tkr kommer att anskaffas under 2018.

Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats, med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser sker även fortsättningsvis inom områdena rehabilitering och friskvård. Under 2018 görs även satsningar på fortbildning för anställda.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Boende i Stockholms stad som har särskilda behov har möjlighet att ansöka om förtur till bostad, vilket handläggs av Bostadsförmedlingen. Bolaget förmedlar även försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först inom staden.

För systerbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem, Micasa och Familjebostäder hanterar Bostadsförmedlingen den gemensamma internkön. Micasa har gjort en översyn av hur fördelningen av seniorbostäder ska gå till och Bostadsförmedlingens uppgift är att förmedla dessa lägenheter utifrån de nya riktlinjerna fr o m januari 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt marknadsföra möjligheten att lämna in studentlägenheter för privata fastighetsägare/förvaltare				Genom aktiv marknadsföring av möjligheten att lämna studentlägenheter för förmedling bibehålla ett högt antal förmedlade studentlägenheter.
 Bidra i arbetet med att förmedla minst 500 försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år	 Antal förmedlade försöks- och tränings- samt Bostad Först-lägenheter via Bostadsförmedlingen (IoF)	500 st	500	
 Fortsätta det reguljära utvecklingsarbetet för att öka antalet försöks- och träningslägenheter	 Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter från privata fastighetsägare via Bostadsförmedlingen	15		
 I samarbete med socialnämnden utreda förvaltningsrutiner och användning av stadens försöks- och träningslägenheter med syfte att underlätta för privata fastighetsägare att lämna lägenheter till staden. Uppdraget ska ske i samråd med stadsdelsnämnderna				Tillsammans med Socialförvaltningen vidareutveckla en modell för stadens kontakter och samverkan med de privata fastighetsägarna, med en samordnad kontaktväg kring försöks- och träningslägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov				Föra dialog i Bostadsförmedlingens Tillämpningsråd med stadens bostadsbolag samt med Socialförvaltningen i syfte att kontinuerligt öka andelen försöks-, tränings-, och Bostad Först-lägenheter som förmedlas till Bostad Först.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och stadens bostadsbolag utveckla samverkan kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat genom riktade kunskapshöjande insatser kring problematiken				Bjuda in stadens bostagsbolag och Socialförvaltningen till samverkan om oriktiga hyresförhållanden i kunskapshöjande syfte.
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer				Genom dialog med bostadsbolagen och Socialförvaltningen verka för att antalet skyddande boenden för personer som utsätts för hot om våld eller våld i nära relationer ökar.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom				Utveckla budskap som har bäring på CSR i kommunikationen med bostadssökande/fastighetsägare m fl.
				Utveckla en code of conduct som ringar in etik i CSR-arbetet och även frågor som kommer med anledning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
aktiviteter i bolagens affärsplaner				av GDPR.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Öva krisberedskap
 Informera om Stockholm som bostadsort, bostadsmarknaden i regionen, planerad och pågående nyproduktion samt stadens projekt inom ytterstadsarbetet				Bidra till utvecklingen av Kulturhusutställningen "Stockholmsrummet" samt informera om Stockholm som bostadsort på bolagets webb.
				Lyfta fram ytterstaden i Kulturhusutställningen "Stockholmsrummet".
				Löpande publicera nyheter om nyproduktion på bolagets webb

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Stockholmsregionens kommunikationssystem ger goda förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan varför regionen i stor utsträckning utgör en gemensam bostads- och arbetsmarknad. På denna marknad förmedlar Bostadsförmedlingen hyresbostäder från såväl kommunala som privata fastighetsägare i Stockholm liksom i omgivande kommuner, till nytta för både fastighetsägare och bostadssökande. Bostadsförmedlingens uppdrag är att underlätta för dem som söker bostad genom att samla en så stor del som möjligt av utbudet av lediga hyreslägenheter på en och samma marknadsplats, för att sedan förmedla dem i ett transparent och rättssäkert kösystem. Bostadsförmedlingen har vidare att underlätta för fastighetsägarna genom att leverera en bra service, men också genom att erbjuda en unik kunskap om bostadsmarknaden. På så sätt säkerställs ett stort inflöde av lägenheter. För att öka antalet lägenheter som lämnas till förmedling strävar Bostadsförmedlingen efter att utveckla kontaktnätet och samarbetet i hela regionen.

Alla som har fyllt 18 år kan stå i bostadsförmedlingens kö och samla kötid till en relativt låg årlig avgift. De krav som fastighetsägaren får ställa på den bostadssökande ska vara relevanta och ta sikte på exempelvis betalningsförmåga och boendereferenser. Fastighetsägare som lämnar lägenheter till förmedling via Bostadsförmedlingen är också skyldiga att låta den köande som objektivt uppfyller kraven och som har längst kötid teckna avtal. Transparenta krav och ett ökat inflöde av lägenheter i så många olika områden som möjligt är bostadsförmedlingens främsta verktyg för att på lika villkor underlätta på en svår bostadsmarknad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden	 Antal förmedlade studentlägenheter	2 500		
	 Antal förmedlade ungdomslägenheter	1 000		
				Fortsätta med riktade utskick mot alla regionens blivande 18-åringar med information om Bostadsförmedlingen.
				Genom aktiv marknadsföring av möjligheten att lämna in lägenheter som sk ungdomslägenheter vidmakthålla en hög volym förmedlade ungdomslägenheter.
 Fortsätta arbetet med att samordna och utveckla branschsamarbetet Stockholm Bygger samt utveckla Stockholmsrummet i Kulturhuset				Delta i styrgruppsmöten för Stockholmsrummet
				Genomföra minst 1 dialogmöte inom ramen för Stockholm Bygger under 2018
 Fortsätta utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter	 Antal inlämnade lägenheter	12 750		
	 NKI Fastighetsägare			
				Bredda marknaden på fastighetsägarsidan genom att aktivt söka samarbetspartners i hela regionen.
				Utveckla relationen med fastighetsägarna genom att säkerställa kvalitet och utveckling i våra tjänster, för tydlig affärsnytta för fastighetsägarnas samverkan med bostadsförmedlingen.
 Förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, dvs till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav	 Antal förmedlade lägenheter	12 500		
 Genom sin verksamhet bidra till och underlätta ett ökat bostadsbyggande, till exempel genom insatser vid evakuering				Arbeta för ett nära samarbete med de fackförvaltningar som är verksamma i skeden för kommande bostadsbyggnation, för att finna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				utvecklingspotential.
 Vidareutveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön	 Kundnöjdhet (NKI) avseende de kunder i bostadskön som förmedlats lägenhet			
	 Kundnöjdhet (NKI) avseende de kunder i bostadskön som inte förmedlats lägenhet.			

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med de kommunala bostadsbolagen och i samråd med äldrenämnden och stadsbyggnadsnämnden ta fram en strategi för att öka de äldre tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning				Bidra i arbetet med att ta fram en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning.
 I samarbete med Micasa behovspröva utifrån framtagna kriterier för lägenhetsfördelning av seniorbostäder				Förmedla Micasa seniorbostäder enligt särskilda förmedlingskriterier.
 Tillhandahålla riktad information till äldre om bostadskön och olika boendeformer				Genomföra en riktad kampanj med information till äldre om Bostadsförmedlingen och olika boendeformer för äldre

2. Ett klimatsmart Stockholm

Bostadsförmedlingen har ett genomförandeansvar för ett flertal delmål i Stockholms stads miljöprogram för 2016-2019 och medverkar på olika vis i arbetet för ökad energieffektivisering, resurseffektiva kretslopp och minskad miljöpåverkan genom minskade utsläpp av växthusgaser och annat avfall. Som exempel kan nämnas att Bostadsförmedlingen källsorterar avfall, arbetar för minskade utskifter och ökad digitalisering samt använder rörelsestyrd belysning i kontoret. Bostadsförmedlingen äger inga fordon och använder inte kemikalier eller miljöfarliga ämnen i verksamheten.

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				Fortsatta energieffektiviseringar och minskad energianvändning

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	
				Miljövänliga transporter i verksamheten

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				Avfall som uppkommer i verksamheten ska källsorteras
				Vid flytten till nytt kontor används så långt det är möjligt befintligt möblemang. Vid utrangering säljer vi eller skänker för återbruk.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				Miljövänliga metoder och produkter ska användas vid rengöring av t ex textilier på kontoret.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram				Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
2016-2019				Kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen får inte förekomma i verksamheten.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genomföra aktiviteter för måluppfyllelse av stadens miljöprogram 2016-2019				Arbeta för ett minskat antal utskrifter på kontoret och att utskrifter är i svart/vitt före färg.
				Minska miljöpåverkan genom att minska antalet postala utskick. Fortsätta utvecklingen av e- tjänster och vidareutveckla kommunikation genom e-post, e-faktura, SMS-tjänster mm.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka till att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls som stöd till ett livskraftigt näringsliv				Vara en dialogpartner och bidra med kunskap exempelvis gällande statistik om de bostadssökandes preferenser

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bostadsförmedlingen bidrar till stadens målsättningar att ordna arbete för fler, genom att erbjuda praktik och anställning av ungdomar samt ta in studenter för ferie- och extrajobb.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	1 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från	 Antal tillhandahållna platser för kommunala	1		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
arbetsmarknaden	visstidsanställningar			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	
	 Antal sommarvikarierande ungdomar/studenter	15		

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	18 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2,5 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	2		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bostadsförmedlingen ska vara en hälsosam och inkluderande arbetsplats, med lika rättigheter och möjligheter på jobbet. Särskilda insatser sker även fortsättningsvis inom rehabilitering och friskvård, vilket förväntas leda till att sjukfrånvaron minskar under året.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	7 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3 %	tas fram av nämnden	

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta samverka med rådet för mänskliga rättigheter för att stärka arbetet mot diskriminering och motverka en etniskt- och könssegregerad bostadsförmedling				Förmedla lägenheter i ett transparent och rättssäkert kösystem

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Boende i Stockholms stad som har särskilda behov har möjlighet att ansöka om förtur till bostad, vilket handläggs av Bostadsförmedlingen. Bolaget förmedlar även försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först inom staden.

Bostadsförmedlingen arbetar för att under kommande år stärka samarbetet med socialnämnden gällande våld i nära relationer i samband med ansökan om förtur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Stärka samarbetet med socialnämnden i syfte att möta det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer				Intensifiera samarbetet och informationsutbytet mellan Bostadsförmedlingen, Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna rörande de behov som uppkommer för personer som utsätts för hot om våld eller våld i nära relationer.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

SISAB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	15
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	18

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Det budgeterade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Intäkterna beräknas uppgå till 2 366 mnkr. Jämfört med prognos 2 2017 är det en ökning med +132 mnkr vilket motsvarar +6 %.

Bolagets el-, gas-, värme-, vatten- och renhållningskostnader förväntas uppgå till 347 mnkr i budgeten vilket är en ökning på +27 mnkr och +8,5 % jämfört med prognos 2 2017. Det är till följd av att antalet fastigheter i beståndet har och kommer att fortsätta öka i framtiden. Bolaget kommer fortsätta sitt arbete med att aktivt informera och skapa medvetenhet hos samarbetspartners kring energiförbrukning för att dra ner förbrukningen.

Avskrivningar inklusive utrangeringar förväntas uppgå till 650 mnkr, vilket är en ökning med +42 mnkr jämfört med prognos 2 2017. 600 mnkr avser tidigare investeringar, 30 mnkr avser nya investeringar under 2018 och 20 mnkr avser utrangeringar.

Personalkostnaderna budgeteras till 212 mnkr och är en ökning med +36 mnkr mot prognos 2 2017. De ökade personalkostnaderna beror på höga investeringsnivåer. Bolaget arbetar aktivt med att ersätta externa konsulter med egen personal vilket även resulterar i ökade personalkostnader.

Investeringar

Investeringarna är budgeterade till 3 200 mnkr för helåret 2018, enligt beslut i Kommunfullmäktige. Fastighetsavdelningen ligger i nivå med 2017 och uppgår till 297 mnkr. Projektavdelningen står i övrigt för den största delen av investeringarna. Av dessa finns en hög grad av osäkerheter vilket utgör ett betydande belopp. Främsta förklaringen till denna osäkerhet är att många projekt och därmed belopp förskjuts framåt i tid men finns i all väsentlighet med i kommande flerårsplan. Arbetet kring förbättringar i hur den fleråriga investeringsplanen tas fram pågår.

Under 2017 har SISAB infört projekthanteringssystemet Antura. Detta har medfört möjligheten att öka den ekonomiska uppföljningen i varje enskilt projekt. Bolaget har i samband med detta infört ett förbättrat arbetssätt för att på så vis bättre spegla den ekonomiska verkligheten i projekten. Projektansvarig samt projektområdesansvarig har enligt nytt arbetssätt ökat ägandeskap för ekonomisk tidplan, belopp samt övrig viktig information avseende projekten.

Väsentliga tvister

Mariehällsskolan

SISAB ligger i tvist med entreprenören MVB Öst AB som lämnade in stämningsansökan till tingsrätten 2016. Projektet gäller bygget av Mariehällsskolan. Entreprenören hävdar att det i projektet funnits fördyrande produktionsförhållanden och har krav på SISAB på cirka 17 mnkr. SISAB hävdar i sin tur att MVB Öst AB inte har genomfört sina åtaganden i tid och begär ekonomisk ersättning för detta. I avvaktan på en uppgörelse så håller SISAB inne betalningar i motsvarande omfattning. SISAB står i risk att betala dröjsmålsränta och motpartens rättegångskostnader vid förlorat mål.

Konradsberg

SISAB hävdar att entreprenören Heving och Hägglund AB inte har levererat

entreprenadtjänster i överenskommelse med avtalad tidplan gällandebyggnation av storkök och matsal på Konradsbergs skolor, hus K. En förberedelseförhandling har påbörjats under 2017.

Kärnfrågan i tvisten;

Entreprenören blir kraftigt försenad i projektet och lämnar entreprenaden innan färdigställandet.

Entreprenören hävdar hinder och har stämt SISAB på ca 10,5 mnkr.

SISAB åberopar vite samt skadestånd på motsvarande belopp.

Vi anser oss ha goda förhoppningar om att utfallet blir till SISAB:s fördel. Om SISAB skulle förlora en förhandling, riskerar vi ca 10,5 mnkr, dröjsmålsränta samt motpartens rättegångskostnader.

Uppföljning av SISAB:s omorganisation

En utvärdering av SISAB:s organisationsförändring kallad, SISAB 2017, är genomförd under sommaren och hösten 2017. Huvudsyftet med SISAB 2017 vara att rusta bolaget för framtiden och att nå det strategiska målet att leverera 180.000 elevplatser år 2040. Den förändrade organisationsstrukturen ska klara den förväntade tillväxten av förvaltning och nyproduktion.

Utvärderingen visar att en ny organisationsstruktur är skapad som är förankrad och realiserad hos både chefer och medarbetare. Utredningen pekar på att ett fortsatt arbete med styrmodell och arbetssätt är viktigt för att nå förändringens fulla potential. Mellanchefernas roll om att ta ledartröjan lyfts fram. Kommunikativt ledarskap är en viktig faktor i det strategiska, taktiska och operativa ledarskapet och ska fortsätta att utvecklas under 2018.

Årsredovisning

SISAB kommer, i enlighet med nya årsredovisningslagen (ÅRL), upprätta en hållbarhetsrapport för 2017. Bolaget kommer att redovisa enligt GRI Standards (GRI=Global Reporting Initiative). Arbetet leds av en styrgrupp med ledningsrepresentanter. En arbetsgrupp med representanter för olika avdelningar tar fram underlag. En viktig utgångspunkt är SISAB:s väsentlighetsanalys, som pekat ut tre hållbarhetsområden för utvecklad styrning; Engagemang för elevplatser, Attrahera och behålla kompetens samt Utomhusmiljö. Styrningen av dessa frågor och dess resultat kommer att beskrivas särskilt i redovisningen. Bolagets CSR-strategi är också en viktig utgångspunkt. Hållbarhetsarbetet kommer att fortsätta utvecklas och kommuniceras under 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Stadens bolag ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning med syfte att skapa utrymme för investeringar samt att utveckla bestånden långsiktigt för att nå en bättre struktur när det gäller standard, geografiskt läge och åldersfördelning. SISAB:s uppdrag att arbeta med en aktiv fastighetsutveckling kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastighet. I enlighet med ägardirektiven för perioden ska bolaget aktivt söka efter möjligheter till förvärv av fastigheter eller lokaler som kan omvandlas till förskole- eller skollokaler. Arbetsgången och de olika skeden som gäller i samband med förvärv har förtydligats och utvecklats i den revidering av samverkansavtalet som är genomförd i samarbete med stadsledningskontoret. Vidare uppfattar SISAB att Stadshus AB:s uppdrag att bidra till en översyn av stadens fastighetsbestånd kan

komma att aktualisera avyttringar av tomträtter av mindre strategisk vikt inom bolagets bestånd.

I SISAB långsiktiga planering av tillkommande elevplatser och i underhåll av befintliga fastigheter organiseras och behandlas alla lika. Oavsett var bolagets fastigheter i staden är placerade är bolagets mål att tillhandahålla bra inom- och utomhusmiljö till alla kunder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt söka efter möjligheter till förvärv av fastigheter eller lokaler som kan omvandlas till förskole- och skollokaler				Bearbeta de kontakter som skapades vid Business Arena 2017 - avser ett tiotal fastighetsägare som vi idag har dialog med.
				Delta i Business Arena 2018 för en ökad dialog med aktörer på Stockholmsmarknaden.
				Upphandla fastighetskonsulter/mäklare i syfte att lägga ut sökuppdrag i staden.
				Ta fram en modell som följer upp och analyserar erhållna markanvisningar i syfte att tillgodose skolan/förskolans behov avseende lägen och ytor. Utifrån denna modell ta fram ett långsiktigt mål och indikator.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

SISAB fortsätter sitt proaktiva arbete med att öka tryggheten och minska skadegörelsen.

Det etablerade arbetet med ungdomsteamet kommer att fortsätta. Ungdomsteamet består av väktare från det anlitade bevakningsbolaget som är speciellt utvalda och har relevant bakgrund. Deras uppgift är bland annat att besöka SISAB:s mest skadedrabbade skolor och förskolor. Syftet är både att skapa kontakt med ungdomar men samtidigt också att förebygga och förhindra skadegörelse.

Samarbetsavtalet med Fryshusets Lugna Gatan löper vidare i Skärholmen och Rinkeby. Deras verksamhet är integrationsfrämjande och brottspreventiv med syfte att motverka social utslagning och utanförskap för unga. Totalt 5 värdar arbetar kring ett antal fastigheter under kvällar och helger för att minska skadegörelse och kostnader för SISAB. Vid ett flertal entreprenader ser vi en tendens till att säkerheten och tryggheten försämrats, då entreprenörerna blivit utsatta för hot och skadegörelse mm. Vid ett par tillfällen har vi då styrt Lugna Gatans insatser till dessa entreprenader så att de har kunnat fortgå. Det här är en oroväckande utveckling.

Utöver ovanstående arbetar SISAB även förebyggande med Rensa Rent-projektet, vilket innebär oanmälda kontroller samt bortforsling av brännbart material på skol- och förskolegårdar efter verksamhetstid. En utveckling av arbetssättet kring detta pågår och

fortsätter 2018.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

SISAB deltar aktivt tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och utbildningsförvaltningen i de lokala utvecklingsprogrammen som har startats upp. I Östberga har arbetet bidragit till trygghetsskapande åtgärder i samråd med stadsdelsförvaltningen. SISAB har bland annat varit med och sett över belysning, träd och plantering vid torget och centrum. Vid skolan har SISAB rustat upp bollplank och staket och även varit med i arbetet med konstgräsplanen. Under hösten har den nedre skolgården rustats med nya lekredskap samt belysning. Diskussioner förs med både utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen om att tillgängliggöra skollokaler i Östbergaskolan för att skapa mötesplatser för medborgarna i skolan även efter skoltid. I Hagsätra/Rågsved har arbetet med lokala utvecklingsprogrammet startats upp och handlingsplaner är under utveckling. SISAB har förstärkt ytterbelysningen på 6 fastigheter i området. Där lokala utvecklingsprogram startas upp under 2018 kommer vi aktivt deltaga från SISABs sida.

Arbetet med Fokus Skärholmen fortgår och 9 beställningar på markanvisningar för nya eller tillbyggnad av befintliga förskolor har inkommit. Där pågår arbete med 6 av dessa som anses ha prioritet 1 för att de ligger inom detaljplanearbetet. Utöver det så arbetar SISAB med volymstudier för skola (F-9, 3-paralleller) i närheten av Vårbergs IP samt Mälaräng, invid Slättens gård. Även på fastigheten Tankebyggarorden där idag studentbostäder med tillfälligt bygglov finns, har en volymstudie på skola tagits fram. SISAB deltar även fortsättningsvis aktivt i arbetet i Fokus Skärholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Säkerställa att SISAB:s avdelningar arbetar med för dem relevanta fokusområden i CSR-strategin.
 Delta i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med AB Stockholmshem och Stockholms Stadsteater AB				Delta i samarbetet för att utveckla Skärholmen
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Genomföra en krisövning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Delta i utvecklingsarbetet inom de sju prioriterade stadsdelsnämnderna.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				Delta och genomför insatser rörande trygghet och andra överenskommelser med berörda aktörer inom respektive stadsdel.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Skapa rutin för att säkerställa att ekonomiska bidrag går till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.
				Skapa rutin för att säkerställa att lokaler hyrs ut till aktörer vilka står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				Trygghetsvandringar, ungdomsgrupper, rensa rent-projekt, grannbrev, dialog, termosensorer.
	 Produktindex	65		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Analys Avser lokalen. Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning.			
	 Rent och snyggt	63		
	Analys Avser fastighetens yttre miljö. Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning.			
	 Serviceindex	74		
	Analys Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning.			
				 Utveckla och upprusta stadens skolgårdar och utemiljöer där det bedöms nödvändigt utifrån utbildningsnämndens och stadsdelsnämndens prioriteringar och beställningar

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

SISAB arbetar tillsammans med Utbildningsförvaltningen och Idrottsförvaltningen aktivt med att förbättra lokalutnyttjandet genom att tillgängliggöra skolidrottshallar för föreningslivet. För 2018 har SISAB ett mål om att delta i arbetsgrupper med idrottsnämnden och utbildningsnämnden i syfte att verka för att idrottshallar i största möjliga mån ska planeras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem. SISAB skall genomföra samtliga beställningar och aktivt verka för att planera idrottshallar vid planeringen av nya skolor.

I arbetet med att tillgängliggöra övriga skollokaler till föreningslivet är SISAB delaktig i en arbetsgrupp bestående av Utbildningsförvaltningen, Kulturförvaltningen, Kulturskolan och Idrottsförvaltningen. SISAB kommer under 2018 att i samarbete med förvaltningarna ovan, inventera samtliga skolor avseende att tillgängliggöra skollokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med idrottsnämnden och utbildningsnämnden verka för att idrottshallar i största möjliga mån ska planeras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora				Aktivt verka för att idrottshallar i största möjliga mån inplaneras vid skolor samt tillgängliggöra samtliga nybyggda fullstora skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
skolidrottshallar för idrottslivet via idrottsnämndens bokningssystem				
	 Antal bokade timmar i skolidrottshallar utanför skoltid		90 000	
				 I samarbete med utbildningsnämnden tillgängliggöra minst fem stycken skolidrottslokaler
				 Samarbeta med utbildningsnämnden och kulturnämnden för att inventera stadens samtliga skolor i syfte att tillgängliggöra skollokaler för föreningsliv och civilsamhälle i stadens bokningssystem

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Med service och hög pålitlighet erbjuda väl fungerande utbildningsmiljöer i samverkan med kunderna	 Kundnöjdhetsindex, NKI (%)	70		
	Analys Nytt system är inte dirket jämförbart med tidigare mätning, därav sänkning av målvärde.			

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Solceller

Under 2018 kommer SISAB att projektera ytterligare solcellsanläggningar för produktion 2019. Vi ser en trend att vi idag kan bygga solcellsanläggningar som återbetalar sig på 15-20 år. I takt med att vi utvecklar installationer kan detta effektiviseras.

SISAB:s största anläggningar på Thorhildsplans gymnasium och Kvickentorpsskolan har en total solcellsytta på 741m² och har hittills producerat 134 821 kWh i år, dvs SISAB:s mål för egen producerad energi från solceller har redan tidig höst uppnåtts.

Energiagenterna

Arbetet med Energiagenterna fortsätter att utvecklas. I dagsläget är det 57 förskolor inkluderade i projektet och inför kommande år planeras för tillökning motsvarande 10%.

Två stycken team arbetar nu på förskolorna som de tar sig till med sin miljöagentbil. Under

2018 kommer hemsidan utvecklas och uppdateras (med bla färger, bilder, grafik och text) så att den går hand i hand med Energiagenternas pedagoghandledning. För att öka informationsdelningen kan uppdragen som förskolorna utför hämtas via hemsidan, de kan också skicka in genomförda uppdrag samt lägga in förslag på nya uppdrag som andra förskolor kan ta del av.

Ett pilotprojekt planeras 2018 där en förskola kan komma att få prova på att visualisera energiförbrukningen mer konkret. T. ex genom att släcka en lampa kan man på en Ipad hur energiförbrukningen minskar eller i vilket rum man förbrukar mest/minst energi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi i befintligt bestånd och vid nyproduktion	 Ta fram investeringsunderlag för, samt analys av, nya solcellsanläggningar.	3		
				Avveckla fossila energikällor som finns kvar för reservdrift eller spetslast till senast 2023.
				Ta fram beslutsunderlag för att övergå till klimatneutral fjärrvärmeleverans till SISAB:s fastighetsbestånd.
				Utveckla metoder och rutiner för uppföljning av SISAB:s energieffektiviseringsarbete, samt inför 2019 ta fram nya indikatorer och mål som bygger på dessa.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Identifiera fastigheter som är i riskzon för översvämnningar utifrån stadens skyfallsmodell.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	25 %		
	 Köpt energi (GWh)	274 GWh	1785 GWh	Fortsätta arbetet med energisparprojektet Energiagenterna (en metod att utbilda förskolebarn i energismart beteende).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	170 kWh/m2		
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	155 MWh	2 750 MWh	Inrätta en intern organisation om solceller och solcellsinstallationer.
				Utveckla en projekteringsanvisning för elproduktion.
				Förbereda och genomföra ansökan till klimatinvesteringsbidrag för hållbar energianvändning.
				Genomföra två informationsinsatser där Energiagenterna uppmuntrar SISAB:s medarbetare till ett energismart beteende, dels i samband med en VD-info, dels en vanlig arbetsdag på kontoret.
				 Se över möjligheterna att installera solenergi eller plantera grönska på skolbyggnaders tak och fasader
				Vid Miljöbyggnadscertifiering projektera för att uppnå nivå Silver på indikator Energianvändning. Värdet styrs av BBR (Boverkets Byggregler). Andra energikrav kan förekomma, exempelvis vid markavtal. Längst energikrav gäller.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

SISAB arbetar aktivt med att dels välja miljövänliga alternativ för de bilar som SISAB använder, dels uppmuntra medarbetarna till att åka kollektivt. För att minimera koldioxidutsläppen vid bilresor är samtliga poolbilar miljöbilar och samtliga företagsbilar elhybrider. Samtliga tillsvidareanställda har möjlighet till ett subventionerat årskort på SL genom löneavdrag. SISAB främjar resande med cykel och därför har ledningen beslutat att införa en egen cykelpool som en del i att skapa ett miljöanpassat och trafiksäkert resande.

Cykelpoolen kommer att ha 10 stycken cyklar, varav 5 stycken elcyklar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	
				Informationsinsatser som uppmuntrar till användning av SISAB:s nyinrättade cykelpool.
				Uppdatera och förmedla SISAB:s rese- och mötespolicy.
				Uppmuntra SISAB:s medarbetare att anordna möten via Skype för resfria möten.

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

SISAB samverkar med staden för att tillämpa ekonomiskt möjliga åtgärder för en effektiv bortledning av större dagvattenmängder i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi.

SISAB arbetar med ett analysarbete som ska involvera utvärdering av konsekvenser av det befintliga fastighetsbeståndet vid extrema väder. Syftet med analysen är att lokalisera fastigheter som löper en större risk för skada vid exempelvis ökad mängd nederbörd och mer intensiva översvämningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
				Arbeta med GYF (Grönytefaktor) i enlighet med stadens krav.
				Identifiera fastigheter som är i riskzon för översvämningar utifrån stadens skyfallsmodell.
				Utveckla ett bedömningsverktyg för ekosystemtjänster och sociala aspekter på skolgårdar.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

SISAB ska fortsätta erbjuda och möjliggöra en effektiv matavfallsinsamling i lokalbeståndet, så som avfallskvarnar med uppsamlingstank, då det beställs av kund. SISAB:s Goda exempel

"Avfallshantering" ger praktiska råd och exempel på rekommenderade lösningar i projekten, och denna uppdateras regelbundet.

SISAB arbetar aktivt för att förbättra avfallshanteringen i byggprojekten. SISAB kommer fortsätta detta arbete genom att vidareutveckla både styrande och stödjande dokument och genom att förtydliga den interna och externa kommunikationen kring avfallshanteringsarbetet. Under 2017 utvecklade SISAB en avfallshanteringsplan som ska användas inför och vid produktion. Under 2018 ska denna implementeras och utvärderas för att se om den kan utvecklas ytterligare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling				Säkerställa att SISAB har aktuell kompetens för att erbjuda och möjliggöra en effektiv matavfallsinsamling i lokalbeståndet, så som avfallskvarnar med uppsamlingstank, då det beställs av kund.
	 Andel projekt som klarar SISAB:s deponirestkrav.	100 %		Genomföra informationsinsatser om miljö- och fuktfrågor för SISAB:s medarbetare och konsulter.
	 Andel projekt som lämnat in sluddokumentation för miljö.	100 %		
				Genomföra revisioner av ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.
				Ta fram en generell presentation om SISAB:s miljö- och fuktarbete i projekt som ska användas vid startmöten.
				Utveckla rutin för regelbundna uppföljningsmöten med ramavtalade entreprenörer gällande ställda miljökrav.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

SISAB fortsätter arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. För att förhindra att farliga kemikalier tillförs fastigheterna ska samtliga entreprenörer, konsulter och egen personal använda byggprodukter som uppfyller bedömningskriterierna i Byggvarubedömningen (BVB) både vid ny-, om-, och tillbyggnad. BVB är ett system för miljöbedömning av byggvaror och kemiska produkter.

Stadens kemikalieplan anger bl a PVC-golv som en riskfaktor när det gäller oönskade kemikalier i förskolemiljö, och stadens miljöprogram anger att dessa golv ska inventeras.

Under 2017 utförde SISAB en golvinventering som visade att en stor del (37%) av golven i förskolornas vistelserum är av den äldre PVC-typ som löper störst risk att innehålla oönskade ämnen. Under 2018 kommer en handlingsplan för dessa golv att tas fram i samverkan med kemikaliecentrum och stadsdelsnämnderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en giftfri skolmiljö i samarbete med Kemikaliecentrum	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	Fortsätta samarbeta med Kemikaliecentrum med utgångspunkt från stadens kemikalieplan 2014-2019.
				Genomföra informationsinsatser om Byggvarubedömningen (BVB) till berörda avdelningar på SISAB.
				Se över möjligheten att övergå till BVB:s digitala avvikelshantering.
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	Utföra minst fyra stickprovskontroller av rengöringsmedel och dylikt som används vid städning av SISAB:s kontor.
				Ta fram en handlingsplan för äldre PVC-golv i förskolor.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Det är en självklarhet för SISAB att aktivt arbeta med att förbättra inomhusmiljön samt förebygga att potentiella problem uppstår. Genom regelbunden OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) kontrolleras ventilationssystemen och att inomhusklimatet är bra. Ambitionen är att upprätthålla en hög nivå godkänd OVK och målet för 2018 är att 94 % ska vara godkända. Vissa äldre grundkonstruktioner kan bidra till dålig inomhusmiljö. Genom samverkan med kunden kommer SISAB fortsätta att åtgärda dessa. För att säkerställa bra takkonstruktioner och undvika läckagerisker kommer en projekteringsanvisning för tak att färdigställas under 2018. Samtliga nybyggnadsprojekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver, vilket ställer höga krav på inomhusmiljön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att tillgodose en god inomhus- och utomhusmiljö avseende ljud, ljus och luftkvalitet	 Andel förskolor och skolor med anmärkning om luftflöde eller buller som åtgärdats eller blivit föremål för tidsatt åtgärdsplan (%)	100 %		Snabbt utreda och hantera anmärkningar vid myndighetstillsyn avseende luftflöden och installationsljud.
	 Andel godkända ventilationssystem i skolfastigheter	94		
	 Andel projekt som	100 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	lämnat in slutdokumentation för fuktsäkerhet.			
	 Andelen ny-, till- och ombyggnadsprojekt som redovisar godkänd fuktsäkerhetsdokumentation.	100 %		
 Vid nybyggnation ska projektering ske utifrån krav på att certifiera förskolor med motsvarande Miljöbyggnad, lägst med nivå silver	 Andel ny- och tillbyggnadsprojekt som registrerats för miljöcertifiering hos SGBC.	100 %		
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	1 %	Fastställs 2018	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	100 %	95%	
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	
				 Utredda möjligheten att bygga i trä
				Utvärdera upplevd inomhusmiljö i pilotprojektet av utbytesprogrammet av förskolor.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	10 st	9 000 st	
				Ta fram en rutin för hur SISAB:s egna sommarjobbare rekryteras.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	500 st	

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med en strategi för ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad				Ta fram en strategi för hur SISAB kan bidra till ökad extern medverkan i skol- och förskoleutbyggnad.
				Vid tillfälle och behov hyra in lokal för skoländamål.
				 Aktivt leta efter platser där gymnasiekluster och campus kan utvecklas så att gymnasieskolor samlas på attraktiva platser tillsammans med annan samhällsservice
				 I samarbete med arbetsmarknadsnämnd en fortsätta att utreda dimensionering och anpassning av lämpliga lokaler för ett sammanhållet vuxencampus i innerstaden

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta med en aktiv fastighetsutveckling, vilket kan innebära såväl förvärv som försäljning av fastigheter				Intensifiera samarbetet, inom koncernen, främst med SEM och S-hem.
				Undersöka möjligheten och om tillfälle ges verkställa, att med extern part fastighetsutveckla en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				skolfastighet.
				Undersöka möjligheten och vid behov sälja fastigheter som inte anses av strategisk vikt.
				Vid tillfälle och behov förvärva fastighet för skoländamål.
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8 %		
	Analys Administrationskostnaderna ökar dels på grund av SISAB:s nya uppdrag, dels på grund av SISAB:s omorganisation då det blivit tydligare att bryta ut de administrativa och indirekta personalkostnaderna i enlighet med definitionen.			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	3 200 mnkr		
	 Slutkostnadsavvikelse max +/- 5% i alla fastprisprojekt (%).	0 %		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	0		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	6,7 %		
 Verka för lägre byggkostnader vid nyproduktion och ombyggnation av pedagogiska lokaler				Fortsätta arbetet med "Nyckeltalsgruppen", där SISAB har initierat en samarbetsgrupp med olika byggorganisationer och byggherrar, i syfte att benchmarka och bli mer kostnadseffektiva.
	 Driftkostnad/kvm	397		

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Alla ska kunna förflytta sig, vistas i och använda Stockholms stads inne- och utemiljö	 Antal slutförda tillgänglighetsanpassningar i publika lokaler som är specifikt beställda av	5		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	utbildningsförvaltningen			

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Ledarskapet är viktigt för att SISAB ska lyckas attrahera nya och behålla duktiga medarbetare. Under 2018 fortsätter arbetet kring ett enat, inkluderande och värderingsstyrt ledarskap. Detta görs bland annat genom regelbundna träffar i våra ledarforum. Genom att uppmuntra till intern rörlighet tror vi också att vi kan behålla och utveckla duktiga och kompetenta medarbetare.

Vår företagskultur bygger på våra värderingar och hur vi lever dem i vardagen (våra nyckelbeteenden). Alla som arbetar på SISAB har ett ansvar för helheten och att vi tillsammans lyckas nå vårt övergripande mål. Förutom ett enat ledarskap är det också viktigt att vi har självdrivande medarbetare.

Nytt introduktionsprogram

SISAB har ett nytt introduktionsprogram för nyanställda, vilket kommer att implementeras fullt ut under 2018 och fortsätta att utvecklas efter behov. Programmet fokuserar på effektivare informationsspridning, uppföljning av mätpunkter och syftar till att göra ombordstigningen så pass smidig, effektiv och lustfylld som möjligt. Den tidigare introduktionen har ersatts av ett nytt modernt tillvägagångssätt med digital information, e-learning, enkäter samt checklistor för att tydliggöra ansvaret på både medarbetare och chef. Vidare är programmet generiskt och ska passa alla oavsett yrkesroll. Vi kommer regelbundet genomföra en gemensam introduktionsdag för alla nyanställda (cirka 1 ggr/kvartal eller vid behov). Tanken med introduktionsdagarna är att lära känna SISAB bättre, skapa stolthet och lyfta våra nyckelbeteenden som är viktiga för att vi ska efterleva våra värderingar.

GDPR (General Data Protection Regulation) EU:s nya dataskyddsförordning

Dataskyddsförordningen kommer att träda i kraft 25 maj 2018 och den kommer att ersätta PuL. GDPR kommer att reglera användandet av, samt behandling av personuppgifter. För privatpersoner kommer skyddet att stärkas medan det för företag/organisationer innebär att reglerna skärps. SISAB startade i augusti 2017 ett GDPR-projekt som ska leda till att SISAB:s verksamhet är anpassad till den nya dataskyddsförordningen då den träder i kraft. Projektet ska till maj 2018 ha genomfört de nödvändiga förändringar som krävs. I den mån det uppstår tidsbrist ska SISAB, på rekommendation från staden, prioritera de förändringar som har de högsta sanktionsavgifterna. Det ska även finnas en tydlig handlingsplan för de resterande identifierade förändringarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	80	81	
	 Antal interna rekryteringar	5		
	Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Indikatorn avser helt nya roller och inte förändringar av anställningsformer.			
	 Index Bra arbetsgivare	85	84	
	 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av nämnden	Hälsosatsning med regelbundna hälsoundersökningar, hälsocoach, tävlingar etc.
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,6 %	tas fram av nämnden	

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

SISAB har en viktig uppgift i att försöka förstå och vidta åtgärder som bedöms vara för barnets bästa. Bolagets barnperspektiv ska vara integrerat i vårt arbetssätt när det gäller våra fastigheter. Bolagets uppfattning är att trygga och säkra läromiljöer ger goda förutsättningar för verksamheternas värdegrundsarbete. En nära och förstående dialog med våra kunder om barnets rättigheter i vardagen är en framgångsfaktor.

I bolaget projektstyrning finns inarbetat att frågan om barnens delaktighet i projektet ska tas upp. Detta görs i styrgruppsmötet för respektive projekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				I de fall det finns en barnkonsekvensanalys i beställningen ska den inarbetas i projektet.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Öka från 130 000 elevplatser till 135 000 elevplatser	 Antal elevplatser förskola	702		
	 Antal elevplatser grundskola	29		
	 Antal elevplatser gymnasium	2 950		
	 Antal elevplatser paviljonger	1 512		

Verksamhetsplan 2018

Stockholm Vatten och Avfall

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	4
1. Ett Stockholm som håller samman	7
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	19
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	22

Sammanfattning

Ett Stockholm som håller samman. Stockholm Vatten och Avfall bidrar till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott dricksvatten med hög kvalitet och tillgänglighet, avfallshanteringen sköts på ett effektivt sätt och avbrott i leveranserna åtgärdas snabbt. Ett flertal initiativ har påbörjats för att få en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande i en sammanhållen organisation för vatten, avlopp och avfall. Bolaget bidrar aktivt i planeringen för ett växande Stockholm genom sitt deltagande i stadens exploateringsprojekt och arbetar för att komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Ett klimatsmart Stockholm. Reningen av avloppsvatten sköts på ett klimatsmart sätt med värmeåtervinning av spillvattnet och en hög biogasproduktion. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst för att nå det högt uppsatta målet för matavfallsinsamling. Stockholm Vatten och Avfall driver projektet för Stockholms framtida avloppsrening (SFA), som kommer att ha stora positiva miljöeffekter genom bättre rening, mindre bräddningar samt mindre utsläpp av växthusgaser. Bolaget genomför en energikartläggning med åtgärdsförslag i enlighet med de nya lagkraven.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Stockholms taxor är idag bland de lägsta i landet. Taxorna kommer dock att öka under kommande år som en följd av stora kapacitets- och miljöinvesteringar i verksamheten. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för en ökad helhetssyn och breddad kompetens inom sina ansvarsområden. Förnyelsetakten på VA-ledningsnätet planeras öka och ett flertal initiativ för kapacitetshöjande åtgärder och underhåll på verk och ledningsnät pågår.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Stockholm Vatten och Avfall arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar aktivt med likabehandlingsfrågor samt en god arbetsmiljö. Bolaget är också aktivt i samarbete med andra delar av staden för att bidra till att fler stockholmare kommer i arbete. Vi ställer miljökrav vid alla upphandlingar där det är möjligt och relevant.

Strategisk planering

Stockholm Vatten och Avfall har i sitt strategi- och målarbete genomfört en analys avseende utmaningarna fram till 2040. De största utmaningarna som identifierats är befolkningsökningen, klimatets påverkan på våra system och omvärldens krav (t ex ny lagstiftning och förändrade gränsvärden). Dessa ligger till grund för den strategiska planen och bolagsmålen som återges under respektive fokusområde.

Arbetet med Stockholms Framtida Avloppsrening fortskrider och en utbyggnad och uppgradering av Henriksdals reningsverk pågår för att klara stadens snabba befolkningsökning.

För att nå stadens ambitionsnivå med målsättning att år 2020 samla in 60 procent av matavfallet till biologisk behandling finns en särskild projektorganisation på plats. Bolaget planerar även att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till Högdalenverket. På grund av förseningar i detaljplanearbetet har tidplanen för sorterings- och matavfallsanläggningen förskjutits. Anläggningen kommer inte att ha full kapacitet förrän år 2022, vilket innebär att bolaget ser hinder i att nå delmålet för 2018.

Utifrån stadens vision och mål har Stockholm Vatten och Avfalls ledning under 2016 tagit fram ny verksamhetsidé, ny vision och nya övergripande mål för verksamheten. Styr- och målmodellen har också omarbetats i syfte att öka långsiktigheten i planeringen samt att skapa mer delaktighet i och förståelse för det strategiska arbetet.

Verksamhetsidé för Stockholm Vatten och Avfall: Vi är en samhällsbyggare i framkant som driver och utvecklar vatten- och avfallstjänster med miljöfokus för invånare, företag och intressenter i ett Stockholm som växer.

Vision för Stockholm Vatten och Avfall till år 2040: Tillsammans för världens mest hållbara stad.

Visionen är avstämd med stadens ledning och stödjer stadens vision Ett Stockholm för alla.

Bolagsmål. Utifrån ägardirektiv, vision och identifierade utmaningar har ledningen fastställt följande bolagsmål som bryts ned i linjeorganisationen till avdelningsmål och enhetsmål:

Vi har hållbara effektiva processer	Vi finns till för våra kunder	Vi är en attraktiv arbetsgivare	Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten	Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten	Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagande av avfall
-------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	---	--	--

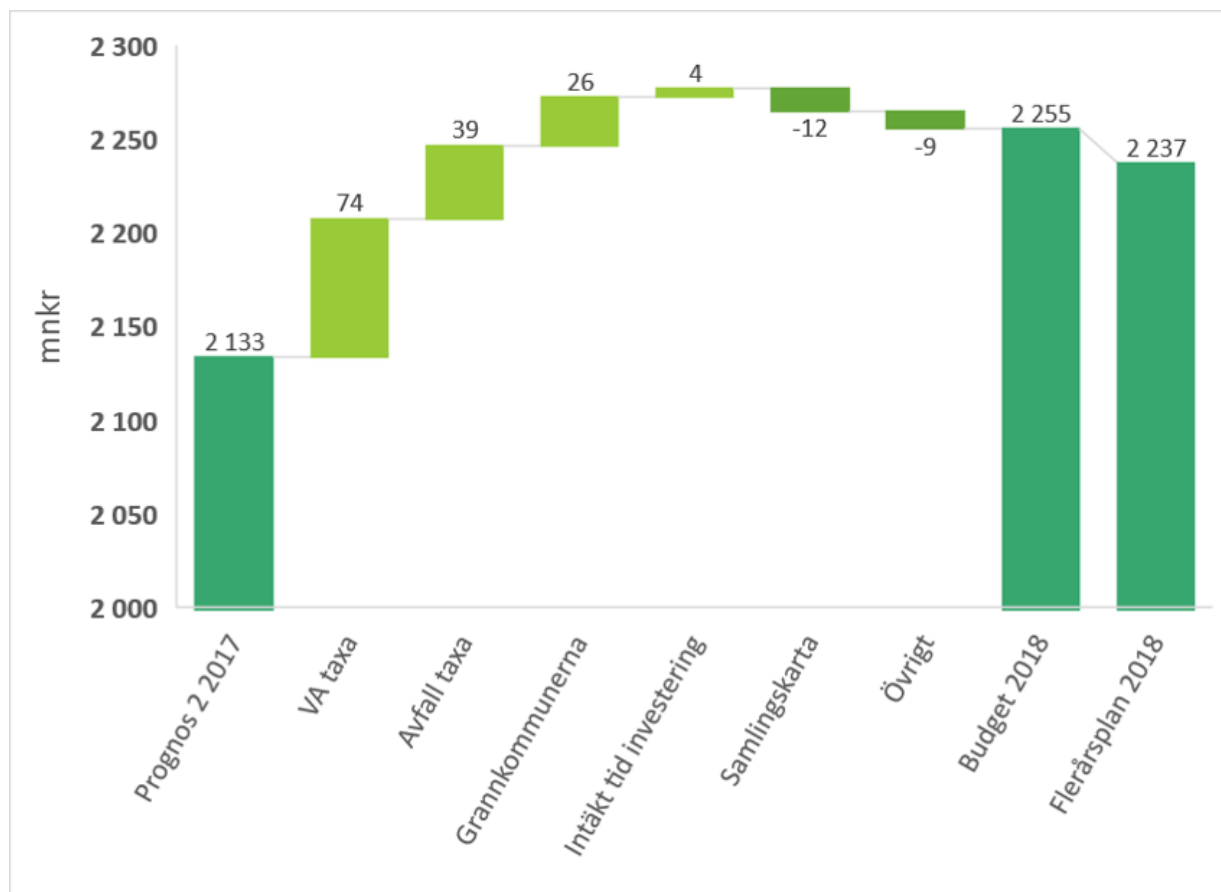
Bolagsmålen finns angivna under respektive uppdrag och fokusområde nedan.

Avdelningarnas och enheternas mål är strategiska och syftar till att utveckla och förbättra verksamheten. Avdelnings- och enhetsmålen är förbättringsmål som konkret visar vad som ska uppnås på 5 års sikt och 1 års sikt. De strategiska målen kompletteras med operativa mål för att säkerställa en väl fungerande löpande verksamhet. Målen bryts även ned på medarbetarnivå vid de återkommande medarbetarsamtalen.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Intäkter

Budgeterade intäkter ökar med 122 mnkr jämfört med prognos 2 2017. Det beror i huvudsak på 5% ökning av VA-taxan och 4,5% ökning av Avfallstaxan. Ökningen jämfört med flerårsplanen beror huvudsakligen på prisökning av leveransen till grannkommunerna. Nedanstående bild beskriver förändringarna mellan prognos 2 2017 och budget 2018.

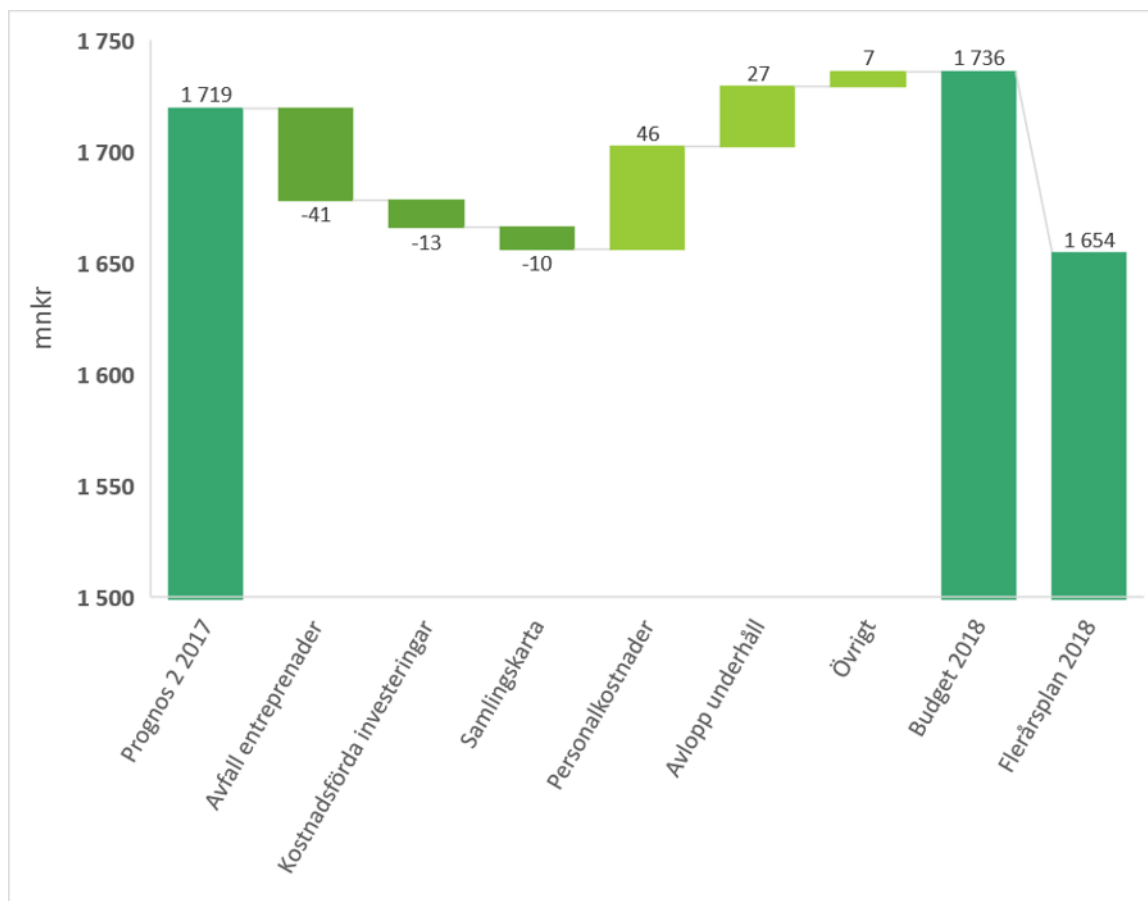


Driftkostnader

Budgeterade driftkostnader ökar med 17 mnkr jämfört med prognos 2017.

Entreprenadkostnaden för Avfall minskar med 41 mnkr som en följd av ny upphandling med lägre priser. Personalkostnaderna ökar med 46 mnkr vilket är i linje med flerårsplanen.

Ökningen jämfört med 2017 beror i huvudsak på att vakanta tjänster under 2017 inte har kunnat tillsättas i den takt som varit planerad. Av total personalkostnad om 485 mnkr för 2018 aktiveras 99 mnkr i bolagets investeringsprojekt, vilket motsvarar c:a 20%. Driftkostnaden för avloppsverksamheten ökar med 27 mnkr. Det beror på att det krävs mer kemikalier under ombyggnation SFA samt ett ökat behov av underhåll på Brommaanläggningen som kommer att vara i drift längre än tidigare planerat.



Finansnetto och Avskrivningar

Budgeterat finansnetto 2018 uppgår till -118 mnkr. Finansnetto i prognos 2 2017 uppgår till 428 mnkr, där nettot är påverkat av reavinst om 538 mnkr för försäljning av fastigheten på Torsgatan. Räntekostnaden i budget 2018 ökar c:a 10 mnkr jämfört med prognos 2. Orsaken är en ökning av bolagets skuld till följd av den höga investeringstakten. Räntenivån i budget minskar med 0,03 procentenheter.

Avskrivningarna i prognos 2 2017 är påverkat av utträngning från Torsgatan om 68 mnkr. Rensat frpb detta uppgår avskrivningarna 2017 till 324 mnkr. Budgeterade avskrivningar 2018 uppgår till 339 mnkr. Ökningen i avskrivningar beror på ökade aktivering av investeringar.

Investeringar

mnkr	Budget 2018	Flerårsplan 2018	Prognos P2 2017	Utfall 2016
Per Avdelning				
Vattenproduktion	201	233	123	130
Ledningsnät - befintligt nät	400	603	336	253
Avloppsreningsverk	306	286	170	58
Övriga investeringar	23	5	22	8
Uppdragsinvesteringar	44	57	26	50
Avfallsverksamheten	61	379	33	25
Summa exkl EXPL och SFA	1 034	1 563	710	525
Ledningsnät - exploateringsområden	698	641	599	540
SFA	574	948	317	322
<i>varav kapitaliserad ränta</i>	26	42		
Total	2 307	3 152	1 626	1 386

Investeringarna för befintligt ledningsnät är c:a 200 mnkr lägre än flerårsplanen 2018 främst beroende på brist på resurser inom projektledning, projektering och anläggning.

Avfallsverksamhetens minskning om c:a 300 mnkr beror på förskjutningar i projektet för Högdalens sorteringsanläggning. SFA:s investeringsnivå är 374 mnkr lägre än flerårsplanen till följd av projektets reviderade tidplan.

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm Vatten och Avfall arbetar mot högt uppsatta mål för dricksvattenkvalitet, avfallshantering, hanteringar av vattenläckor och avloppsstopp så att våra kunder fortsätter vara nöjda med våra tjänster.

För att bidra till ett växande Stockholm utvecklar vi våra processer och organisation för exploateringsprojekt och deltar i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av infrastruktur. Vi arbetar för att VA- och avfallsfrågorna ska komma in i ett tidigt skede i stadens planering.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten och säkerställa kvaliteten på dricksvatten

Stockholm växer och inom 15 år når vi gränsen för vår nuvarande produktionskapacitet för dricksvatten. Vi planerar därför att öka kapaciteten genom en helt ny produktionslinje på Lovö vattenverk samt genom att bygga bort flaskhalsar. En viktig åtgärd för att öka kapaciteten är att täcka över långsamfilter för att förhindra alg tillväxt och kommer att påbörjas på Norsborgs vattenverk. Fosforbelastningen i reservvattentäkten Bornsjön ska minska för att säkerställa vattentillgången. För att säkra tillgången på råvatten från Bornsjön ökas kapaciteten i överföringen till Norsborg från Bornsjön. Eftersom vattenproduktionen är en sårbar samhällsfunktion ska skalskydd och processövervakning förbättras. Insatser i nuvarande anläggningar för att säkra dess funktion och kapacitet kommer att genomföras.

Ett växande Stockholm innebär ett större dricksvattenledningsnät, som ökar sårbarheten i huvudvattenledningsnätet. Vi måste på sikt satsa på större redundans i huvudvattenledningsnätet för att kunna säkerställa distributionen vid ökad vattenproduktion. Vi

ska också göra insatser för att säkerställa dricksvattenkvaliteten i distributionsanläggningarna (reservoarer och pumpstationer) och i samband med arbeten i ledningsnätet.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Bolagsmål: Vi finns till för våra kunder

Under de kommande åren ska vi öka kundfokus i hela organisationen och skapa en gemensam kundsyn och ett genomtänkt kundbemötande. Vi ska utveckla medarbetarnas förståelse för kundfrågor samt säkerställa enhetlighet och hög kvalitet i vårt bemötande. Då delar av verksamheten bedrivs på entreprenad är det viktigt att även entreprenörer inkluderas för att känna sig delaktiga och bli goda ambassadörer för att sprida våra budskap vidare.

Bolaget ska fortsätta att förädla synergier av sammanslagningen av verksamheterna vatten och avfall så att vi i möjligaste mån arbetar på ett enhetligt sätt med våra kunder. Med tydlig och proaktiv kommunikation ska vi berätta vilka vi är, vad vi vill och vad vi gör vilket leder till ett starkt varumärke med hög kännedom och högt förtroende.

Våra tjänster och service ska ha hög tillgänglighet, vara användarvänliga och utvecklas efter kundens behov. För att förenkla för kund implementeras ett gemensamt verksamhetssystem för vatten och avfall vilket öppnar för målgruppsanpassad service och kommunikation.

Vi ska hitta fler samarbetsmöjligheter för att nå ut till fler och för att möta framtidens utmaningar. För att minska avfallsmängden och att värna vattenmiljön måste vi engagera och motivera stockholmarna till en hållbar livsstil. Det kan vi göra genom att utveckla den pedagogiska kommunikationen och sprida våra miljöbudskap på spännande och nyskapande sätt.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Etablera arbetsätt för att få in hållbarhetsfrågorna i strategi, planering och uppföljning och fastställa Hållbarhetsenhetens roll och ansvar i arbetet.
				Planera och genomföra hållbarhetsutbildning
 Delta i planeringen för ett växande Stockholm i nya stadsdelar med behov av teknisk infrastruktur	 Förnyelsetakt	3		
	 Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnkr)	400		
				Ta fram VA-policy
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig				Vidareutveckla metodik och sammansättning för krisledningen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta med att utveckla kommunikation, service och tillgänglighet gentemot brukare och kund	 Andel reklamationer vid avfallshämtning %	0,3		
	 Rent och hälsosamt dricksvatten enligt SLVFS 2001:30, § 7. (Uppfyllda gränsvärden)	3		
				Definiera Stockholm Vatten och Avfalls servicenivå
				En inloggning, "mina sidor" för både VA- och avfallstjänster
				Förbättrad service genom en kundapp för Stockholm Vatten och Avfall
				Placera ut två stycken automatiska miljöstationer
				Utöka frekvens för Pop-up återbruk
				Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019

2. Ett klimatsmart Stockholm

De flesta av ägardirektiven som direkt riktar sig till Stockholm Vatten och Avfall återfinns inom miljöområdet. Här inryms stora delar av bolagets verksamhet som utveckling av avfallshanteringen, arbete för att minska utsläpp till vatten, satsningar för att påverka stockholmarna till en hållbar livsstil och åtgärder för att effektivisera energianvändningen. Klimatpåverkan har identifierats som en av de stora utmaningarna framöver, och ligger också till grund för att bolagsmålen på kort och lång sikt ska sträva mot att minska stadens sårbarhet för ett klimat i förändring.

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholm Vatten och Avfall har en energikrävande verksamhet, framför allt behövs mycket el för att driva pumpar i verk och ledningsnät. Energianvändningen kommer att öka i och med ny reningsteknik, mer nederbörd samt en växande stad. Bolaget har anställt en energistrateg för att arbeta med energieffektiviseringar på kort och lång sikt. Under 2018 kommer planering för energieffektiverande åtgärder att ske. I reningsverken produceras biogas, som i första hand uppgraderas till fordonsbränsle och därigenom minskar användningen av fossila bränslen.

Klimatförändringar kan leda till fler problem med bräddningar och översvämningar på grund av större och mer frekventa skyfall samt försämrad kvalitet på råvattnet som tas ur Mälaren. Skyfallskartan ger bättre förutsättningar för att planera för åtgärder. I projektet för Stockholms framtida avloppsrening tas höjd för att hantera ökade vattenflöden. Tekniker för att hantera sämre råvattenkvalitet utreds.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för driften av GlashusEtt som center för information om stadens miljö- och klimatarbete	 Andel besökare i GlashusEtt som är nöjda med sitt besök	80 %		Uppmuntra stockholmarna till en hållbar livsstil genom att kommunicera våra miljöbudskap i GlashusEtt
 Arbeta för att minska stadens sårbarhet på kort och lång sikt i ett klimat i förändring				Utvärdera reningstekniker för att hantera förändringar i råvattnets kvalitet
				Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
				Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt vattenledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvänningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera				Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
				Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt avloppsledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
stadens sårbarhet				återkoppla informationen till anläggningsägaren.
				Vi ska identifiera kritiska anläggningar i vårt vattenledningsnät som riskerar att slås ut vid extrema skyfall och återkoppla informationen till anläggningsägaren.
 Långsiktigt minska klimatpåverkan genom att effektivisera energikrävande processer och minska utsläpp av klimatgaser från verksamheten				Arbeta i enlighet med framtagna energisparplan för ledningsnätet
				Mäta lustgasutsläppen från rejektvattenreningen Bromma ARV
				Slutföra detaljerad energikartläggning enligt lagkrav
				Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
				Utreda hantering av rötslam för att minimera utsläpp av metansutsläpp med hjälp av metandestruktionsanläggningen
				Utreda lustgasutsläpp kontra drift av det biologiska reningssteget
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
 Ta fram en plan för GlashusEtt och hur miljö- och VA-information ska utvecklas för framtiden				Ta fram en plan för verksamheten i GlashusEtt
 Utreda möjligheten att	 Biogasproduktion vid	21 750 000		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
minska sitt energiberoende med hjälp av lokalt producerad el	reningsverken (Nkbn)			
				 Installera minst en solenergianläggning
				Utreda var i verksamheten en ny solcellsanläggning kan installeras
 Utvärdera och eventuellt skala upp pilotanläggningen för biokol				Utvärdera pilotanläggningen för biokolsproduktion och ta fram beslutsunderlag inför en eventuell uppskalning av verksamheten
	 Köpt energi (GWh)	165 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	38 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för ökad biogasproduktion	 Biogasproduktion vid reningsverken (Nkbn)	21 750 000		
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Stockholm ska ha en hållbar mark- och vattenanvändning. Ett led i detta arbete är att samverka med olika forskningsinstitut, exempelvis Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Stockholm Vatten och Avfall har tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden därför i uppdrag att stötta KTH:s uppbyggnad av ett nytt vattencentrum för innovation och forskning.

Stockholm Vatten och Avfall upprättar tillsammans med Miljöförvaltningen åtgärdsprogram för Stockholms vattenförekomster för att uppnå en god vattenstatus. Bolaget medverkar i strategiskt arbete för hållbara lösningar för dagvattnet. Arbete pågår för att öka lokalt omhändertagande av dagvatten vid nyanslutningar till ledningsnätet. Kapacitetshöjande åtgärder på avloppsledningsnätet planeras för att minska bräddningar och Stockholms Framtida Avloppsrening kommer innebära att bräddpunkter byggs bort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för att vidareutveckla och tillämpa stadens skyfallsmodell, som utgör ett viktigt underlag för att identifiera stadens sårbarheter i ett klimat i förändring				Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
 Bidra med kunskap om utmaningar och förutsättningar för urban vattenhantering till KTH:s vattencentrum för innovation och forskning				Medverka i aktiviteter initierade av Vattencentrum
 Delta i arbetet med att ta fram lokala åtgärdsprogram för rent vatten för att uppnå god ekologisk och kemisk status.	 Antal lokala åtgärdsprogram som vi färdigställt för att lyfta till Stockholm Vattens styrelse och de tekniska nämnderna.	4		
				 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
 Genomföra utvecklingen av Stockholms framtida avloppsrening	 Följning av projektplan/beslut för Stockholms Framtida Avloppsrening, bedömning 1-3	3		
	 Uppnådda reningsresultat för avloppsvattenreningen (skala 1-3, där 3 betyder att målet är uppfyllt)	3		
 I samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, exploateringsnämnden, trafیکنämnden och Stockholms stads Parkerings AB, utveckla pilotprojekt med hållbara dagvattenlösningar.				Vi ska delta i pilotprojekt för hållbara dagvattenlösningar.
 I samarbete med trafیکنämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna klargöra ansvarsfrågan				Ta fram underlag till beslut om ansvarsfrågan för dagvatten- och vattenanläggningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
för olika typer av dagvatten- och vattenanläggningar samt gränsdragningar				utifrån konsultutredning
 I samarbete med trafiknämnden ta fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark				Vi ska bistå staden med att fram förslag på åtgärder för skyfallsombyggnad av kommunägd mark.
 Tillsammans med andra myndigheter utveckla och intensifiera arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin	 Andel nyanslutningar med LOD (Lokalt Omhändertaganden av Dagvatten)	60		
				Utveckla dagvattenhemsidan utifrån beslutade riktlinjer och metoder

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

För att uppnå stadens långsiktiga mål för ökad matavfallsinsamling till biologisk behandling uppförs en optisk sorteringsanläggning i Högdalen. Matavfallsinsamlingen i innerstaden sker via säckhämtning eftersom det praktiskt inte går att ha separat insamling i kärl, och där är lösningen optisk sortering. Förutsättningarna för sorteringsanläggningen har sedan genomförandebeslutet 2016 ändrats markant och anläggningen beräknas vara i drift med helårseffekt först 2022 istället för 2020.

Se vidare under bolagsmålet ”Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall”.

Bolagsmål: Vi ska skapa effektiva lösningar för omhändertagandet av avfall

Stockholm Vatten och Avfall har tagit fram en ny avfallsplan 2017-2020 för stadens arbete med högt uppsatta mål för avfallshanteringen. Avfallsplanen omfattar hela stadens avfallshantering och innehåller mål och åtgärder för såväl Stockholm Vatten och Avfall som andra verksamheter i staden. Den största utmaningen för Stockholm Vatten och Avfalls del är en 60-procentig insamling av matavfallet till år 2020, vilket kräver stora satsningar på kommunikation, incitament och lösningar för matavfallsinsamling. En sådan lösning är uppförandet av en optisk sorteringsanläggning i Högdalen.

Stockholm Vatten och Avfall ska förebygga uppkomsten av avfall och stävja matsvinnet genom informationssatsningar till invånare och verksamheter. Vi ska stimulera återbruk, materialåtervinning och matavfallsinsamling genom kommunikation, taxestyrning, utveckling av teknik och insamlingsmetoder samt tillsyn i nära samarbete med våra entreprenörer. En ny behandling av trädgårdsavfallet kommer att testas i Sveriges första anläggning för biokol, som bland annat kommer användas till planteringar i stadsmiljön.

De nya entreprenörsavtalen för insamling av hushållsavfall där varje entreprenör har helhetsansvar för ett område kommer att effektivisera insamlingen. En annan stor förändring gäller hushållens grovavfall där nya entreprenader handlas upp till 2019. Insamlingen delas in i geografiska områden där återvinningscentralerna blir navet för verksamheten. Tilldelade entreprenörer kommer ges större funktionsansvar som bland annat innefattar utveckling av nya

systemlösningar för insamlandet av grovavfall som passar även de stockholmare som inte har bil.

Ytterligare satsningar behövs för att öka insamlingen av farligt avfall och skilja det från annat avfall. Bolaget ska fokusera på att utveckla bra insamlingslösningar för farligt avfall och genomföra effektiva informationsinsatser. Ett exempel är utplacering av automatiska miljöstationer. Avfallshanteringen ska anpassas bättre till människan och det innebär att vi måste utveckla insamlingssystemen för att göra dessa mer tillgängliga för invånarna och skapa en bra arbetsmiljö för våra entreprenörer.

För att kunna skapa effektiva lösningar för avfallshantering krävs att avfallsfrågorna kommer in i ett tidigare skede i stadsplanering och nybyggnation än vad som sker idag. Därför måste vi skapa samarbetsformer med andra aktörer inom staden samt utveckla, förankra och sprida riktlinjer för avfallslösningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för övergripande samt riktad information och rådgivning i avfallsfrågor för att öka återvinningsgraden och uppmuntra återbruk				Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
				Utöka frekvens för Pop-up återbruk
 Arbeta för ökad informationsspridning till att alla stockholmare ska förstå och vilja delta i stadens arbete för en bättre miljö inom vatten och avfall.				Kommunicera framtaget pedagogiskt koncept till Stockholms skolklasser F-6
				Ta fram strategier för övergripande samt riktad information i avfallsfrågor för att öka materialåtervinningen och andelen återbruk
				Utöka frekvens för Pop-up återbruk
 Bistå i arbetet med att upprätta förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt att upprätta förslag till källsorteringsbefrämjande taxor för hämtning, transport och behandling av hushållsavfall				Fortsatt arbete med förankring av avfallsplanen.
				Framtagande av förslag till taxa för hushållsavfall för 2019
 Följa och stimulera utvecklingen av miljöanpassade och kostnadseffektiva åtgärder inom avfallsområdet	 Andel materialåtervinning för avfall som tas emot	37 %		
	 Andel återbruk för material som tas emot i erbjudna insamlingssystem	3,1 %		
	 Antal avlämningsplatser för farligt avfall (st)	170		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Mängden hushållsavfall per person	470 kg/pers	470 kg/pers	
	 Uppmätt bullernivå vid närmsta bostad från respektive återvinningscentral (dB A)	50		
				Driva minskad säckhämtning och ökade maskinella lösningar vid avfallshämtning
				Fortsatt utveckling av "bruna påsen"; papperspåse för matavfall i maskinella system och för eftersortering.
				Medverka i projekt MACRO för att bli utreda möjlighet för kvarn-till-tank-system för matavfallsinsamling
				Starta insamling av cyklar och dylikt på samtliga återvinningscentraler
 I samarbete med trafikenämnden ta fram en strategi för att genom innovationer och en god stadsmiljö öka återvinningen och minska nedskräpningen, särskilt fokus ska läggas på plast				Strategi för nedskräpning och avfallshantering i det offentliga rummet (med fokus på plast), med innovationsfokus tillsammans med TK och MF
				Testa separat insamling av EPS (frigolit) på Bromma och Lövsta
				Utreda förutsättningar för ett nytt plastsorteringsprojekt
 Informera om möjligheterna till återbruk och återvinning vid de mobila återvinningscentralerna				Utöka frekvens för Pop-up återbruk
 Se över förutsättningarna för sopsugsanläggningarna som huvudmannskap				Framtagande av strategier och fortsatta utredningar kring ett eventuellt kommunalt huvudmannskap för stationära sopsugar och liknande infrastruktur (t ex kvarn-till-tankssystem)

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa markanvändningen för stadens återvinningscentraler samt undersöka möjligheterna att öppna ytterligare stadsnära sådana				Förhandla om tomträtt och utökning av Östberga ÅVC
				Säkerställa ny tomt som ersätter Sättra ÅVC
				Utreda förutsättningar för en ÅVC/återbruk i Louden
				Utveckla koncept för kvarternära insamling av återbruk, grovavfall och farligt avfall
 Uppföra, utveckla och äga infrastrukturen för en optisk sorteringsanläggning för matavfallsinsamling				Upphandling av byggentreprenader för optisk sortering i Högdalen
 Öka möjligheterna till textilinsamling i staden				Fortsatt utredning om hur materialåtervinning av mottagna textilier ska öka
				Medverka i utvecklingsarbete kring att öka textilåtervinningen i staden (kopplingar till ÅVC, återbrukskoncept och stadsmiljöfrågor med TK m fl)
				Utreda hur samarbeten med andra aktörer i staden kan bidra till ökad insamling av textil
	 Andel farligt avfall i hushållsavfall	0,15 %	0,15 %	Placera ut två stycken automatiska miljöstationer
				Utöka insamling av farligt avfall i butiksmiljö.
				Öka med minst två nya platser för den mobila miljöstationen inför 2019
	 Andel matavfall till biologisk behandling av förväntad uppkommen mängd	30 %	40 %	Projekt med Stockholms Hamnar gällande matavfallsinsamling från fartyg och verksamhet
				Samarbete med Miljöförvaltningen gällande matavfall i samband med inspektioner
				Samarbete med Nätverket Hållbara

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				restauranger
				Stockholmsmästerskapet i matavfallsinsamling
				 Ta fram en handlingsplan för att säkerställa att stadens mål för matavfallsinsamling uppnås
	 Mängden hushållsavfall per person	470 kg/pers	470 kg/pers	
				 Utöka tider och upptagningsområden för mobila återvinningscentraler

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Stockholms miljö är giftfri

Stockholm Vatten och Avfall bedriver ett uppströmsarbete för att hindra utsläpp av gifter till avloppet från industrier. I arbetet ingår information och kontroll tillsammans med Miljöförvaltningen. I övrigt arbetar bolaget mot målet genom att ställa miljökrav i upphandlingar och att bedöma och begränsa de kemikalier som finns i verksamheten.

Bolagsmål: Vi ska öka kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten

Stora utmaningar väntar omhändertagandet av Stockholms avloppsvatten. Förutom en ökande befolkning och klimatförändringar kommer skärpta reningskrav från nya EU-direktiv och nya villkor. För att möta utmaningarna byggs Henriksdals reningsverk om med ökad kapacitet och ny reningsteknik. Bromma reningsverk ska läggas ned och avloppsvattnet som idag går till Bromma reningsverk kommer att ledas över till Henriksdals reningsverk. Under tiden för ombyggnationen, som kommer att innebära påfrestning för den löpande driften på Henriksdal och Bromma, kommer vi få arbeta hårt för att klara av reningskraven i tillståndet med ökad belastning. Ombyggnationen kommer också att påverka vår möjlighet att producera biogas, vilket gör det svårt att leva upp till ägardirektivet om ökad biogasproduktion.

En annan stor utmaning är att klara skärpta krav på slamkvaliteten från den nya slamförordningen och från REVAQ-certifieringen av avloppsslammet. Vi ska intensifiera arbetet med att förhindra utsläpp till avloppsledningsnätet som förorenar avloppsslam och avloppsvatten.

Spill- och dagvattennätet behöver dimensioneras och underhållas för att klara påfrestningen från ett förändrat klimat där häftiga skyfall blir allt vanligare. För att möta behoven måste förnysetakten öka och vi behöver särskilja spill- från dagvattenförande ledningar i den mån det är möjligt. Bolaget ska även upprätthålla stadens skyfallskartering som ska användas i planering av nya stadsdelar. För att åtgärda kapacitetsbrister, felkopplingar och inläckage ska vi öka den systematiska felsökningen och åtgärder därefter.

Hanteringen av dagvatten är en prioriterad fråga och vi arbetar för att skapa en samsyn i staden genom stadens dagvattenstrategi. Enligt denna ska bland annat lokala dagvattenlösningar utvecklas och användas i så stor utsträckning som möjligt för att avlasta både avloppsledningsnät och reningsverk.

För att klara utmaningarna utarbetas en ny VA-plan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	80 %	80%	
	Analys Då målvärdet för 2017 sattes insåg vi inte omfattningen av att implementera byggvarubedömningen i samtliga projekt. Under 2017 har utbildning av berörda medarbetare skett, arbetsprocessen har kartlagts och rutiner för att ställa krav vid upphandling av entreprenörer tillämpas nu. På Projektavdelningen pågår pilotprojekt med tillämpning av BVB. Utfallet för 2017 på indikatorn ligger långt under målvärdet på 100%. Implementeringen kommer att fortsätta in bit in på 2018, varför det inte är realistiskt att nå 100% ens under nästa år.			
	 Antal av 15 utvalda ämnen som uppvisar sjunkande eller oförändrade halter i slam	14 st	14	Arbeta med uppströmsarbete enligt handlingsplan och aktivitetslista
				 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden under 2018 genomföra flödesproportionell övervakning av främst fosfor och metaller i dagvatten för att kunna verifiera och säkerställa belastningsberäkningar
				Lägga in årsförbrukning av kemikalier med ingående utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen i kemikalieregistret

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Bolagsmål: Vi har hållbara effektiva processer

En viktig utgångspunkt för att uppnå hållbara och effektiva processer är att arbeta mer processorienterat. Stockholm Vatten och Avfalls processer är idag beskrivna på en mycket övergripande nivå och därunder är processerna fragmentariskt kartlagda. Vi ska tydligare definiera våra processer och utveckla verksamhetsledningssystemet så att det ger bättre styrning och stöd till verksamheten.

Som en samhällsbyggare i framkant ska vi satsa på och ligga långt fram inom digitalisering och

moderna verktyg. Vi har även ett behov av att förbättra och effektivisera vår systemstruktur. Vid revisioner har framkommit att vi behöver utveckla informationshanteringen och göra den mer enhetlig för att säkerställa spårbarhet och långsiktig tillgång till vår dokumentation.

Bolaget arbetar sedan länge med hållbarhetsfrågor men kommer de kommande åren utveckla ett mer strukturerat hållbarhetsarbete i enlighet med riktlinjer från Stockholm Stad. Vi ska bli bättre på att kommunicera våra resultat inom miljö och hållbarhet.

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden ska vi utveckla det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och öka förnyelsetakten på ledningsnätet enligt ägardirektiven.

Administrativa projekt

Som en samhällsbyggare i framkant ska vi satsa på och ligga långt fram inom digitalisering och moderna verktyg. Vi har också ett behov av att förbättra och effektivisera vår systemstruktur. Vid revisioner har framkommit att vi behöver utveckla informationshanteringen och göra den mer enhetlig för att säkerställa spårbarhet och långsiktig tillgång till vår dokumentation. Ett projekt för att integrera VA- och avfallsverksamheten i ett gemensamt debiteringssystem pågår och förväntas vara implementerat under 2018. Projekt pågår även för att implementera mobila lösningar/appar som kommer att kunna öka den interna effektiviteten och tillgängligheten för våra kunder och entreprenörer.

Fusion av Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten AB genomfördes i maj 2017. Genom fusionen ökar vi den interna effektiviteten och skapar tydlighet gentemot våra kunder.

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i stadens digitaliseringsarbete och i samverkansavtalet med KTH				Införa och öka kompetensen kring smarta arbetssätt
				IT strategi utvecklas efter verksamhetens behov
				Starta och medverka i projekt med Stokab, smart City, digitalisering av verksamhetsprocess.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholm Vatten och Avfall har ett väl utvecklat samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen i att erbjuda möjligheter till arbete för fler stockholmare. Under 2017 har bolaget höjt ambitionsnivån och har arbetat på att hitta fler möjligheter, t ex Stockholmsjobb och praktiktillfällen via Jobbtorg Stockholm.

Bolaget har också arbetat aktivt med att erbjuda ungdomar möjlighet till feriearbete i stadens regi. Under 2017 samarbetade bolaget för första gången med förvaltningarna i tillsättandet av dessa feriearbeten i stadens regi, vilket fungerade mycket bra.

Inför 2018 tillsätter Stockholm Vatten och Avfall en tillfällig förstärkning på HR under ett år i

syfte att arbeta med systematik och struktur för praktik, kommunala visstidsanställningar och feriearbeten. Insatsen ska resultera i ett enhetligt arbetssätt i bolaget och ett större antal platser att erbjuda.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	7		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	7 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	13 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 306 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	63		
 Ta fram en plan för energieffektivisering av bolagets verksamhet				Ta fram en plan för energibesparande åtgärder
 Utredda möjligheten att sälja spillvärmen från bolagets anläggningar.				Försäljning av spillvärme från avloppsvattnet fortlöper enligt avtal med Fortum och Norrenergi
 Utredda möjligheter för samordning av beslutsordningen för VA - och Avfallstaxor				Slutföra samordning av beslutsordning för VA- och Avfallstaxor
 Öka utvecklingen av VA-ledningsnätet i takt med övrig stadsutveckling	 Förnysetakt	3		
	 Investeringsnivå för befintligt ledningsnät (mnkr)	400		

Bolagsspecifika inriktningar

För att vårt ledningsnät och våra anläggningar ska kunna hålla för kommande generationer och inte innebära stora ekonomiska påfrestningar i framtiden utvecklar vi det förebyggande underhållet på anläggningar och ledningsnät och ökar förnysetakten på ledningsnätet enligt

ägardirektiven.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Återinföra det förebyggande underhållet av bolagets anläggningar och ledningsnät	 Andel förebyggande underhåll			Framtagande av effektiva planer för det förebyggande underhållet på ledningsnätet

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Bolaget håller samråd och löpande kommunikation med påverkade grupper t ex vid byggnation av Stockholms Framtida Avloppsrening och andra infrastrukturprojekt såsom den planerade sorteringsanläggningen i Högdalen.

Bolaget har huvudansvar för den fortsatta driften av GlashusEtt i Hammarby sjöstad som ett center för information om stadens miljö- och klimatarbete.

Under 2017 påbörjade Stockholm Vatten och Avfall ett samarbete med Skansens nya Baltic Sea Science Center som en del i ett nytt pedagogiskt koncept. Baltic Sea Science Center kommer att innehålla Östersjöakvarier, utställningar och lektionssalar för att ta emot skolklasser och allmänhet. Stockholm Vatten och Avfall kommer vara en samarbetspartner i den verksamheten med syfte är att sprida kunskap om stadens och Östersjöns utmaningar samt påverka barnen till en hållbar livsstil.

För att tillgodose behoven hos våra olika kundgrupper pågår ett löpande arbete med att utveckla webbblösningar som gör det enklare för kunder att uträtta sina ärenden på webben genom självbetjäningsslösningar. Arbetet med att införa en plattform för digital tillgänglighet och ytterligare förenkling för kommunikation och service för kunder och entreprenörer fortsätter.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Stockholm Vatten och Avfall strävar efter att vara en föredömlig och attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda hälsofrämjande förutsättningar, kompetens- och karriärutveckling inom ett samhällsnyttigt och intressant verksamhetsområde.

Bolaget använder sedan 2016 stadens kompetensutvecklingsportal vilket ger medarbetare en bättre överblick över vilken utveckling som finns tillgänglig och möjlighet att ta egna initiativ till vidareutveckling. Under 2017 har grundprogram för medarbetare och chefer arbetats fram i syfte att säkerställa en gemensam kompetensbas för alla anställda. Programmen kommer att fortsätta rullas ut under 2018 då också ett kompetensutvecklingssystem kommer att upphandlas i syfte att underlätta och digitalisera medarbetarsamtal, kompetensinventeringar, gapanalyser, upprättande av kompetensutvecklingsplaner.

I slutet av augusti avslutades ett tvåårigt hälsofrämjande projekt med syfte att systematisera det förebyggande arbetet, höja medvetenheten hos chefer och medarbetare samt att erbjuda ett hälsoprogram som är tillgängligt för alla. Projektet har bland annat resulterat i ett årligt hälsoprogram och ett koncept för hälsofrämjande ledarskap som har implementerats under hösten 2017. Under 2018 kommer inplementeringen av ett hälsofrämjande ledarskap att fortsätta och hälsoprogrammet kommer att ha fokus på stress.

Bolagsmål: Vi är en attraktiv arbetsgivare

Stockholm Vatten och Avfall ska vara ett föredöme som arbetsgivare och ha ett gott rykte på arbetsmarknaden. Att vi lyckas attrahera och behålla kompetenta och drivna medarbetare är en förutsättning för att lyckas med våra utmaningar. Att införa interna karriärvägar är en av våra satsningar för att behålla kompetens.

Vi har identifierat mångfald, likabehandling samt ett mer systematiskt arbete med psykosocial arbetsmiljö som viktiga frågor att utveckla. Satsningar på en säker arbetsmiljö, där inga medarbetare skadas i arbetet, ska genomföras. Detta gäller även inom projekt där entreprenörer anlitas, så som Stockholms Framtida Avloppsrening.

Bolaget behöver skapa en snabbare och säkrare resursförsörjning genom att effektivisera och förtydliga rekryteringsprocessen och introduktionsprocessen. Under första tertialet har förenklade rutiner införts för att korta ned startsträckan för nyanställda, konsulter och inhyrd personal. Samtidigt har en platsintroduktion av nyanställda med rundvisning, genomgång av rutiner och verktyg införts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex 	78	81	
	 Index Bra arbetsgivare 	87	84	
	 Sjukfrånvaro 	3,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,5 %	tas fram av nämnden	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Stockholm Vatten och Avfall har en bred verksamhet med upphandlingar inom många olika områden såsom som byggentreprenader, driftentreprenader för avfallsinsamling, material för våra anläggningar och ledningsnät. Bolaget arbetar ständigt med att utveckla upphandlingsprocessen och fortsätter arbetet med att utarbeta och implementera tydlig process och rutiner för systematisk avtalsuppföljning.

Det finns en vana och ett stort engagemang i organisationen att ställa och följa upp krav som bidrar till hållbarhet inom klimat- och miljöområdet. Som en del av det systematiska uppföljningsarbetet i entreprenader ställer bolaget krav på att samtliga material som används i bygg-, lednings- och anläggningsprojekt ska redovisas och vara bedömda i Byggvarubedömningen (BVB). I de fall material som föreslås eller behöver användas i ett projekt inte uppfyller BVB:s nivå godkänd eller utmärkt, finns rutiner och instruktioner för hur detta ska hanteras. BVB säkerställer att vi har dokumentation över samtliga material som byggs in och används i mark och anläggning.

Under 2017 har bolaget tagit fram en uppförandekod för leverantörer som omfattar de övergripande krav på socialt ansvar som ställs på våra leverantörer. Rutiner för att systematiskt följa upp efterlevnad av uppförandekoden ska arbetas in i avtalsuppföljningsprocessen. I nuläget är det främst inom avfallsverksamheten det finns en regelbunden uppföljning av de sociala kraven.

I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen har bolaget under 2017 i ett mindre antal upphandlingar ställt krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder. Upphandlingarna är än så länge pågående, och inga avtal har slutits.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	75 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stockholms Hamn

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	5
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	7
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	10
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	11

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Stockholms Hamnars dominerande godsvolymer finner vi mellan Sverige och Finland. Den för Stockholms Hamnar så viktiga finska marknaden visar nu tillväxt. Även de övriga marknaderna runt Östersjön som trafikeras via Stockholms Hamnar visar fortsatt tillväxt. Detta driver i första hand godsvolymer.

Sveriges ekonomi visar på fortsatt god BNP-tillväxt. Enligt Konjunkturinstitutet driver den expansiva budgeten på tillväxten och sysselsättningen nästa år. De ljusa utsikterna för industrin ökar också investeringarna betydligt och exporten blir en stark tillväxtmotor. Samtidigt hålls uppgången tillbaka av den tilltagande bristen på arbetskraft med rätt kompetens. Trots bristen på arbetskraft tar löneökningarna inte fart nämnvärt och inflationen, som de senaste månaderna stigit till över 2 procent, faller tillbaka igen nästa år.

Det är några förändringar i Nynäshamn på färjesidan som får effekt på budgetåret 2018. Stena Line startade en ny trafiklinje mellan Nynäshamn och Gdynia i oktober 2017. Linjen kommer i första hand generera godsvolymer. Bedömningen är att Destination Gotlands nya fartyg kommer i trafik under september 2018. Gotlandsbåten däremot kommer inte att ha någon trafik under 2018.

Rederiet Finnlink, som trafikerar Kapellskär, väntas i april 2018 sätta in ett större fartyg på sin linje mellan Nådendal och Kapellskär.

En fortsatt hög sysselsättningsgrad i Stockholmsregionen ger fortsatt skjuts åt lokalmarknaden. En marknad som visar på bra siffror för 2018. Dock är det störst efterfrågan på moderna yteffektiva lokaler. Vakansgraden i Hamnens fastighetsbestånd förväntas under budgetperioden öka något från nuvarande fyra till fem procent. Hyreshöjningar för merparten av Stockholms Hamnars hyresavtal regleras av förändringen i konsumentprisindex. I budgeten är ökningen beräknad till 1,5 procent.

På projektsidan domineras budgetåret av den fortsatta byggnationen av Stockholm Norvik Hamn. Under året upparbetas 910 Mkr.

Det budgeterade resultatet på 90 Mkr motsvarar ägarkravet för 2018.

Investeringar

Stockholms Hamnar genomför ett antal omfattande projekt för att möta regionens behov av effektiv hamnkapacitet i ett långt perspektiv. Investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier beräknas 2018 uppgå till 1 173 Mkr. Av det totala investeringsbeloppet avses 909,5 Mkr investeringar i Stockholm Norvik Hamn, 251,2 Mkr i övriga anläggnings- och fastighetsprojekt samt 12,2 Mkr i maskiner och inventarier.

Stockholm Norvik Hamn

Byggstart för projektet, Stockholm Norvik Hamn, skedde den 16 september 2016. Arbetet med den nya hamnen fortsätter under 2018 och investeringen för projektet beräknas för året att uppgå till 909,5 Mkr. Den nya hamnen, som har sitt läge strax norr om den nuvarande hamnen i Nynäshamn, planeras att stå färdig som containerhamn och rorhamn år 2020. Efter att sprängningar av berg och jordförstärkande arbeten har gjorts börjar det nu bli dags att påbörja

kajarbeten, arbete med tullvisitationsbyggnad och en bro som ska byggas på hamnplan. Den exploaterade ytan är, fullt utbyggd, 44 hektar med en kajlängd på cirka 1 400 meter och maxdjupet vid containerkajerna ligger på 16,5 meter.

Under 2018-2019 kommer ett nytt projekt, Logistikutbyggnad Norvik, att fortgå parallellt med det stora Norvikprojektet. Projektet syftar till att säkra 15 tusen kvadratmeter utanför hamnens ISPS-område för uthyrning till bolag som serverar näringen, då det inte längre är sannolikt att NCC kommer att tillhandahålla ytor för logistiktjänster kopplade till hamnverksamheten när Hamnen öppnar 2020. Projektet förväntas tas i drift i slutet av 2019 och upparbeta totalt 27 Mkr, där all investering kommer att ske under 2018.

Stockholm

Investeringarna i Stockholm (exkl Norvik) förväntas uppgå till 199 Mkr under 2018. De största investeringarna som ska göras under 2018 avseende anläggningar är bland annat tre tredan påbörjade projekt; en utvidgning av Viking Lines incheckningsyta vid Stadsgården, renoveringen av kaj 1 samt komplettering av erosionsskydd och betongreparationer på kaj 3 i frihamnen. Nytt projekt som kommer göras under nästa år är en kajrenovering samt en ny brygga vid Masthamnen.

Några av de större investeringarna som kommer göras på fastighetssidan är bland annat renovering av hissar i magasin 6, ett projekt som kommer fortlöpa under flera år. Utbyte av brandlarmen i Frihamnen, som påbörjades under 2017, kommer att fortsätta även under nästa år. Ventilationen i Magasin 2 ska ses över och en hyregäst Anpassning i Magasin 3 ska göras. Det ska också göras en del åtgärder efter projekt Värtaterminalen.

Kapellskär

Under 2018 beräknas investeringarna uppgå till 35,1 Mkr vilket är att jämföra mot prognosen för 2017, 22,6 Mkr. Ökningen av investeringarna för 2018 är på grund av att Kaj 3 är i behov av reparationer, vilket kommer att göras under 2018 och 2019, projektet beräknas upparbeta 20,0 Mkr under nästa år. Som effekt av det stora utvecklingsprojektet finns det också 5,0 Mkr avsatt för driftsättning av projektet till nästa år. 2018 planeras också Unison att installeras i terminalen i Kapellskär. Även en del mindre projekt som skyltutbyte och utbyte av brandlarm planeras under nästa år.

Nynäshamn

I Nynäshamn fortsätter arbetet med att förbättra för passagerarna och att iordningsställa logistikytorna, man gör sitt bästa för att få plats på en för trång yta. Under 2018 beräknas investeringarna i Nynäshamn att uppgå till 28,6 Mkr. Det är bland annat en passagerargång vid färjeläge 2 som utreds hur det ska bli bättre tillgänglighet för gående passagerare. Man ser också över erosionsskyddet på alla kajer samt slänter i Nynäshamn. Skyltning kommer att göras både ute i områdena samt inne i terminalen och man ska också se över brandskyddet i terminalen. Några av inköpen som är tänkta att göras är bland annat en trossföringsbåt och sopstation.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Ta fram en plan för de delar i CSR-strategin som behöver genomföras.
 Fortsätta arbetet med pågående projekt och leda utveckling och leda upprustningen av stadens innerstadskajer med målet att de ska vara en del av den levande stadsmiljön	 Investering i projekt Norvik	910 Mkr		Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
	 Underhåll av kajerna	43 Mkr		Genomföra investeringar och underhåll på anläggningarna
				Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna
 Fortsätta delta i utvecklingen av person- och kollektivtrafik på vatten	 Underhåll av kajerna	43 Mkr		
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar
 Fortsätta tillgängliggöra stadens kajer och implementera kajstrategin	 Underhåll av kajerna	43 Mkr		I samarbete med stadens förvaltningar och bolag använda kajstrategin vid utveckling av stadens kajer
				Skapa en mer långsiktig och visionär beskrivning och vägledning hur vi kan utveckla verksamheten längs med innerstadskajerna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer
 Säkerställa och utveckla goda förutsättningar för en klimatsmart och tillförlitlig varuförsörjning via sjöfarten till regionen	Godston	10 milj ton		Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta medverka för att stadens mål om ett ökat bostadsbyggande uppfylls samtidigt som den rörliga sjötrafiken värnas				Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
				I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid louden
 I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid louden				I samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen arbeta med avvecklingen av oljeverksamheten vid louden

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Den första juli 2017 minskade energiskatten på solenergi till i stort sett noll. Nu finns förutsättningar för att investeringar i solcellsanläggningar blir lönsamma igen. Under 2017 invigdes en solcellsanläggning på Banankompaniets tak i Frihamnen. Under 2018 skall en strategi för solcellernas fortsatta utbredning tas fram. Målsättningen är en fortsatt satsning på förnybar energi. Projektet med att installera bergvärmepumpar i Masthamnen har tillfälligt avbrutits, då det beror bland annat på tunnelbanans utbredning vilket förhindrar borrhningar på Södermalm. Andra alternativa källor utreds för att kunna nå målet med en ökad andel förnybar energi. Arbetet med installation av elmätare fortsätter även under 2018. Alla större byggnader har redan 2017 fått sina egna huvudmätare. Ett arbete som minskat andelen schablonberäknade eldebiteringar.

Under budgetåret fortsätter arbetet med att uppnå en fossilfri truckverksamhet. En plan för detta ligger som en prioriterad aktivitet under 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i arbetet med internationella miljööverenskommelser och standardiseringar				
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Arbeta med energibesparingar enligt framtagna energistrategi för Fastighet
				Ta fram plan för en fossilfri truckverksamhet
				Ta fram strategi för fortsatt satsning på solcellsanläggningar
	 Köpt energi (GWh)	35 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)			
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	450 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholms Hamnars viktigaste projekt de närmaste åren har som ett syfte att minska transporter på land.

I övrigt är det ett antal aktiviteter som alla har syftet att skapa miljöanpassade transporter. Det är:

- Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
- Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär
- I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att alternativa bränslen ska tillhandahållas för fartyg				Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart
 Energianvändningen ska minska med 50 % från år 2005 till år 2025				Genomföra utbildning i eco-driving för truckförare i Nynäshamn och Kapellskär
 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna				I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna
 Verka för kraftigt ökade möjligheter för järnvägstransporter från och till hamnarna				Genomför projektet Norvik enligt projektdirektiv
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	85 %	
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Vid alla ombyggnationer och projekt för Stockholms Hamnars anläggningar moderniserar anläggningarna. Miljöaspekter finns alltid med i utvecklingsarbetet.

Även den framtagna strategin för fossilbränslefri sjöfart ligger till grund för detta mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Beakta effekter av ett förändrat klimat i utveckling av verksamheten				Miljöaspekter med i utvecklingsarbetet
 Utreda vilka åtgärder som bör genomföras för ta för att bidra till en utveckling mot fossilbränslefri sjöfart				Följa upp den genomförda strategin för fossilbränslefri sjöfart

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Andelen avfall som materialåtervinns eller återanvänds inom Hamnens verksamhet ska öka för att år 2020 uppgå till minst 80 procent				Fortlöpande ställa krav på förebyggande av avfall och resurseffektiv avfallshantering i bygg- och anläggningsprojekt
				Förbättra återvinningen av avfall i Nynäshamn
 Utveckla arbetet med differentierade hamnavgifter för att minska utsläpp och buller				Genomföra ett nytt miljörabattsystem för sjöfartskunder
 Åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering som även inkluderar hantering av fartygens svart- & gråvatten				Arbeta med svart- & gråvattenmottagning i Stockholm och Nynäshamn
				Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg
 Öka användandet av Hamnens miljöförbättrande tjänster				Delta i projekt med Stockholm Vatten och Avfall om matavfallsinsamling från fartyg

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Kemikaliehantering är ett viktigt område inom Stockholms Hamnar. Varje år ses arbetet över, ofta genom revision av miljöledningssystemet som är certifierat enligt ISO 14001:2004.

De viktigaste aktiviteterna under 2018 är att implementera SundaHus i anläggningsprojekt och

fortsätta använda detta i byggprojekt. Dessutom ställs fortlöpande kemikaliekrav och materialkrav i samtliga upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Minskad miljöbelastning vid val av material för Hamnens verksamhet				
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	80 %	80%	Implementera SundaHus i anläggningsprojekt
				Fortlöpande ställa kemikalie- och materialkrav i Hamnens upphandlingar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	
	Analys Hamnen har som mål att fortsätta ta emot aspiranter för visstidsanställning från Jobbtorget 2018, men med nuvarande verksamhet har vi ingen möjlighet att ordna några praktiktillfällen.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och	 Andel administrations- och indirekta kostnader	17 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
indirekta produktionskostnader				
 Fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av byggnader och anläggningar	Rörelseresultat Fastigheter före finanskostnader	40 Mkr		Genomföra fastighetsunderhåll enligt långsiktig underhållsplan
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 173 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Antal kryssningsanlöp	263 st		
	Antal kryssningspassagerare	1,1 milj		
	 Antal passagerare	12,3 milj		
	Godston	10 milj ton		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	90		

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Samordna och finansiera ÅF Offshore Race				Samordna och finansiera ÅF Offshore Race

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	3,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,2 %	tas fram av nämnden	
				Skapa ett starkt arbetsgivarvarumärke
				Utveckla arbetsmiljöarbetet enligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				AV uppdaterade krav

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Fortsätta implementering av nya diskrimineringslagen

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Säkerställa att öppna delar av hamnområdet samt lokaler ska vara tillgängliga för kunderna, passagerarna och hyresgästerna

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Genomföra leverantörsuppföljningar systematiskt

Verksamhetsplan 2018

Stockholm Parkering

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	6
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	9
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	10

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolagets resultat efter finansnetto budgeteras till 95,1 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges förslag om 95,0 mnkr. Jämfört med innevarande år höjs resultatet med 19,9 mnkr. I prognos 2 för 2017 har resultatet efter finansnetto beräknats till 114,0 mnkr. 2016 års resultat uppgick till 143,1 mnkr.

Resultatförsämringen jämfört med prognos 2 för 2017 förklaras av bland annat med minskade intäkter på grund av förlorat avtal med Locum, minskad skadeståndsansättning AMF Gallerian och ökade driftkostnader för nytt ekonomisystem samt ökade räntekostnader och ökade hyreskostnader.

Bolaget föreslår en höjd lånelimit från nuvarande 1000 mnkr till 1100 mnkr under 2018 på grund av en högre investeringstakt.

Stora projekt och investeringar

Bolagets investeringsbudget för 2018 är 250,0 mnkr, varav 230,8 mnkr avser stora investeringar. De största pågående investeringsprojekten under 2018 är Torsplan i Hagastaden, Hjorthagsgaraget, P-hus Farsta Strand och renoveringen i Slussen.

Marknadsinformation

Utifrån stadens vision, de fyra inriktningsmålen och ägardirektiven har Stockholm Parkering en egen vision för att tydligare nå målen. Bolagets vision är: Vi skapar utrymme för Stockholm att växa.

Bolaget frigör gatuutrymme för det växande Stockholm genom att bygga nya parkeringsanläggningar och nyttja anläggningarna optimalt. Det frigjorda utrymmet kan vid sidan av ett nettotillskott av parkeringsplatser öka utrymmet för den rörliga trafiken, bussar, cyklar och ett mer levande gaturum.

Stockholm Parkerings affärsidé är att genom att vara aktiva, effektiva, tillgängliga och verka för trygghet och god miljö bidra till ett klimatsmart Stockholm.

Stockholm Parkering kvalitetsarbete har under lång tid syftat till att tillhandahålla rena och ljusa parkeringsanläggningar där miljöarbetet är prioriterat. För att lyfta arbetet ytterligare med ambition att få genomslag i all verksamhet har Stockholm Parkering valt att fokusera på fem kärnvärden.

- Tillgängligt
- Aktivt
- God miljö
- Effektivt
- Tryggt

Marknadsförutsättningar

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsundersökningar för att öka förståelsen av behov och önskemål från bolagets kunder, exempelvis utökade öppettider, ökade möjligheter till att ladda elfordon som i sin tur medför ökad beläggning.

Att kontinuerligt se över och anpassa taxor och hyror på respektive anläggning är också ett

viktigt inslag. Därtill kommer höjningar av timtaxan för besöksparkeringar i ett antal anläggningar där marknaden så medger.

Risker – minskade intäkter

- Bolaget bedömer att antalet parkeringsplatser i Ropstens infartsparkering kommer att halveras 2018/2019.
- Under perioden 2018-2020 kommer stora delar av Norra Djurgårdsstaden att färdigställas vilket medför minskade intäkter för bolaget då marken övergår till staden.
- Bolaget ser över de ekonomiska risker som begränsningarna av trafiken i Söderledstunneln och Slussen innebär på grund av stadens ombyggnadsprojekt. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar får direkt genomslag på bolagets resultat.
- De avtal som bolaget har med Locum går ut under oktober 2017, vilket innebär en betydande intäktsminskning för bolaget under 2018.
- Bolaget omförhandlar löpande befintliga avtal. Förlust av flera avtal kan innebära minskade intäkter för bolaget.
- Lönsamheten i nya avtal är generellt sämre än i äldre avtal.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholm Parkering bidrar till en levande och trygg stad genom att möjliggöra att stadens ytor används effektivt. En större del av parkeringen ska ske på tomtmark. Gatuutrymmet ska främst användas av den rörliga trafiken. Stockholm Parkering deltar i stadens nya utvecklingsområden redan i planeringsstadiet och bygger effektiva parkeringslösningar för området. Byggandet bidrar till en bättre stadsmiljö, ett vackrare och tryggare Stockholm.

Attraktiva parkeringsplatser med hög tillgänglighet och hög nyttjandegrad bidrar till att stadens gatuutrymme används till platser som främjar möten mellan människor och bidrar till tryggare stadsmiljöer. Bolaget arbetar med olika trygghetsstärkande åtgärder. Under kommande året erbjuds elva kandidater Stockholmsjobb. Bolaget anser att det bidrar till att öka den upplevda tryggheten.

Trygghet är ett uttalat kärnvärde och arbetet kommer att fortsätta under 2018. Prioriterade frågor för bolaget är till exempel att det ska finnas mobiltäckning i bergrumsgarage. Det är också viktigt att systematiskt bygga bort mörka prång och ersätta dem med glaspartier och glasdörrar för att skapa transparens och ökad insyn i garagen. Bolaget kommer fortsätta arbetet att uppfylla den egendefinierade premium-normen från ett trygghetsperspektiv. Även kameraövervakningen kommer att utökas i de publika garagen för att stävja skadegörelse.

Bolaget övar aktivt krishantering och har hög beredskap i händelse av till exempel brand i garage. Stockholm Parkering arbetar kontinuerligt med metoder och åtgärder för att minska sårbarheten och öka förmågan att hantera allvarliga händelser och risker när de inträffar.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för byggande och drift av cykelgarage i bolagets parkeringsgarage	P Antal cykelparkeringsplatser i bolagets parkeringsgarage.	566		
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Följa upp CSR-strategierna i bolagets avdelningsvisa verksamhetsplaner.
 Erbjuder sommarparkering i vissa av bolagets parkeringsanläggningar	P Antal anläggningar som erbjuder sommarparkering	22		
 Fortsätta utbyggnaden av laddningsmöjligheter i bolagets anläggningar samt se över möjligheterna att inrätta laddgator på nya ytor som arrenderas från trafiknämnden	P Antal laddstolpar i bolagets anläggningar	1 100		
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer	P Antal genomförda åtgärder inom ramen för krisberedskap och krishantering	100 %		
 Initiera förslag till nya parkeringsgarage för att möjliggöra en minskning av gatuparkeringarna och stödja framkomligheten i staden				Tertialtvis följa upp och rapportera bolagets investeringsplan till styrelsen.
P Kunderna ska vara nöjda med Stockholm Parkering	P Utfall nöjd kund-index.	70		
 Skapa fler cykelparkeringsplatser som en integrerad del i en mobilitetslöning	P Antal anläggningar med cykelparkeringsplatser	38		
 Tillgodose behovet av ett ökat antal parkeringsplatser för	P Antal nya anläggningar som kan nyttjas för infartsparkering.	2		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
infart och utfart, bland annat genom samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner				
 Utveckla och utvärdera cykelparkeringsrätt i parkeringsförhyrningen i bolagets fastigheter	P Antal anläggningar med cykelparkeringsrätt	25		
 Vara aktiv i stadens planarbete för att möjliggöra en minskning av antalet gatuparkeringar och öka andelen parkeringar på tomtmark				Dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna	P Antal anläggningar som uppfyller Premium-normen.	11		
				 Bistå i arbetet med fastighetsnämndens översyn av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkering AB med inriktningen att dessa anläggningar för över i bolaget

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholms stad ska bedriva ett aktivt arbete för att minska de klimatpåverkande utsläppen. Staden ska minska energiförbrukningen i såväl befintliga som nya byggnader.

Stockholm Parkering har under flera år arbetat med att i egna anläggningar installera energisnålare LED-belysning, och vid nyproduktion installeras endast LED belysning. Bolaget förordar också att fler kallgarage skapas vid nyproduktion och renovering för att minska uppvärmningsbehovet i parkeringsanläggningarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Minska energianvändningen i bolagets egna garage	 Elanvändning kwh per kvadratmeter	32		Ta fram metod för att exkludera elbilsaddningen i energiförbrukning.
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatlivet ska intensifieras				Slutföra klimatklivsatsningarna som bolaget erhållit för laddstolpar.
	 Köpt energi (GWh)	5,2 GWh	1785 GWh	
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	0 MWh	2 750 MWh	Bolaget flesta egna anläggningar är under jord och saknar förutsättningar för solceller på tak, vidare sker bolagets elförbrukning främst nattetid. Bolaget avser istället att införa solceller på betalningsautomater, så att elabonnent ej behöver upprättas eller kan avvecklas.
				Pilotinstallation av solcellsautomater.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholm Parkering bidrar till hållbar mobilitet. Transporter ska vara hållbara ur ett miljö- och trängselperspektiv. Genom att tillhandahålla och bygga en infrastruktur för att ladda elbilar skapas förutsättningar för fler att skaffa miljövänliga elbilar. Bolaget samarbetar även med poolbilsföretag som ger möjlighet till en effektivare användning av bilen.

Antalet cyklister i Stockholm har ökat. I Stockholm har många också upptäckt att cykeln vanligen är det snabbaste transportslaget att färdas med. Stockholm Parkering tar ansvar genom att bland annat installera uthyrningsbara cykelboxar. Cykelparkering kommer erbjudas i 38 anläggningar och cykelparkeringsrätt kommer att erbjudas i 25 anläggningar. Bolaget ansvarar också för driften av Odenplangaraget, endast för cyklar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och	90 %	85 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	biogasfordon			
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Delta i stadens pilotprojekt hållbara dagvattenlösningar.
				Tillämpa framtagna förslag i projekt P-hus Farsta Strand.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Avfall ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras och återvinningscentralerna ska bli mer tillgängliga. Bolaget kommer fortsätta med arbetet för att nå målen inom miljöområdet, inte minst för att upptäcka om det skulle finnas skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Stockholm Parkering arbetar med sopsortering i egna verksamheter, nyproduktion och befintligt bestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Stockholms kretslopp är resurseffektiva				Följa upp bolagets avfallshantering.

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen. Detta regleras i stadens kemikalieplan 2014–2019 med visionen - Giftfritt Stockholm 2030. Åtgärderna handlar om att rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder och verka för att andra aktörer ska arbeta i samma riktning.

Stockholm Parkerings använder byggvarubedömningens kriterier (BVB) för granskning och dokumentation av material och byggvaror i samband med ny- och ombyggnation.

Enligt stadens miljöprogram och kemikalieplan rapporterar bolaget årlig användning av särskilt farliga kemikalier till kemikaliecentrum. Rapporteringen underlättas med hjälp av Chemsoft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	Ställa krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen ej används i upphandlade varor och tjänster.
				Ställa krav på att användningen av kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen ej används.
				Ställa krav på miljö- och hälsofarliga ämnen ej används vid nybyggnation.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Riktade insatser till unga och grupper som står långt från arbetsmarknaden kommer att fortsätta under 2018. Stadens mål är att långtidsarbetslösheten ska minska kraftigt. Insatserna ställer ökade krav på bolagen att både ta emot långtidsarbetslösa, praktikanter, traineer, samt erbjuda handledning och introduktion.

Stockholm Parkering kommer under 2018 fortsätta maximera nyttan för kommunala visstidsanställningar genom att behålla samma höga ambitionsnivå som under 2017. Bolaget kommer i samarbete med Arbetsmarknadsnämnden erbjuda elva platser för Stockholmsjobb. De matchade kandidaterna kommer att vara placerade i bolagets drift för att höja kvaliteten i bolagets anläggningar.

Stockholm Parkering har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsdelsnämnden i Rinkeby-Kista. Bolaget kommer under 2018 erbjuda fem ungdomar sommarjobb.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	5 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	11		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	
	Analys Bolaget kommer under 2018 att prioritera satsningen			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	på Stockholmsjobb.			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	6,4 %		
 Genomföra prisjusteringar när marknaden så medger				Aktivt följa marknadsutvecklingen och genomföra prisjustering.
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	250 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	95,1		

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 P Beläggningen i bolagets etablerade anläggningar ska vara hög	 P Den genomsnittliga beläggningen	89		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolaget skapar goda förutsättningar för ett hållbart arbetsliv genom hälso- och friskvårdsinsatser, kompetensutveckling, tidiga insatser vid sjukskrivning och rehabilitering och fackliga samverkansavtal. Syftet är att attrahera, utveckla och behålla medarbetare. För att bolaget ska nå målen måste medarbetarna vara nöjda och ett strukturerat och förtroendeskapande ledarskap finnas. Det ska vara enkelt att kombinera föräldraskap med arbete. Rekryteringar ska baseras på kompetens. Ett aktivt arbete ska bedrivas för att bibehålla låga sjukskrivningstal. Medarbetarenkätens resultat ska följas upp.

Delaktighet med tydligt ansvar för såväl arbetsuppgifter som uppföljning av resultat borgar för ständiga förbättringar och en arbetsmiljö som attraherar, utvecklar och behåller medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	80	81	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	4,7 %	tas fram av nämnden	
	 Analys Bolagets sjukfrånvaro minskade kraftigt 2017 efter flera genomförda rehabiliteringsinsatser, bolaget kommer utvärdera stabiliteten i värdet under 2018.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	3,5 %	tas fram av nämnden	
	 Analys Bolagets sjukfrånvaro minskade kraftigt 2017 efter flera genomförda rehabiliteringsinsatser, bolaget kommer utvärdera stabiliteten i värdet under 2018.			

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget ställer sociala krav på leverantörer och entreprenörer samt utvecklar förutsättningarna att skapa delaktighet och mångfald. Stockholm Parkering följer stadens program för inköp och upphandling. Alla upphandlingar ska följa upphandlingslagstiftningen och genomföras affärsmässigt. Alla inköp och upphandlingar sker med utgångspunkt i grundprinciper om likabehandling, icke-diskriminering, transparens, proportionalitet och ömsesidigt erkännande.

Stockholm Parkering ställer krav på seriositet i form av rating på leverantörer, att leverantörer skall ha betalt skatter och avgifter. Bolaget deltar i centrala upphandlingar där nära behov av vara/tjänst finns. Därtill nyttjar bolaget enkla anbudsformulär för att underlätta för små företag att lämna anbud.

Bolaget följer antidiskrimineringsklausulen i enlighet med Stockholms stads program för upphandling och inköp. Vid köp av varor ställs krav enligt FN och ILO. Bolaget ställer krav på att löner och förmåner på inblandad personal minst skall motsvara tillämpligt kollektivavtal för aktuell tjänst som upphandlas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	90 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stokab

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	8
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	10
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	13

Sammanfattning

Sammanfattning

Stokabs huvuduppgift är att bygga, hyra ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och Stokab fortsätter att bygga ut nätet i takt med marknadens efterfrågan.

Syftet med bolagets verksamhet är att säkerställa de grundläggande digitala förutsättningarna för ett växande näringsliv och därmed ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Utbyggnaden av en robust fiberinfrastruktur med hög säkerhet i Stockholm skapar förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för ett demokratiskt hållbart Stockholm. Fiberinfrastrukturen i sig bidrar till att skapa förutsättningar för innovativa och klimatsmarta lösningar.

I centrum för arbetet 2018 står att öka nyttjandegraden i fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett tydligt kundfokus i hela organisationen. Digitaliseringen av Stokabs interna rutiner och processer, som påbörjats, fortsätter 2018. Arbetet fortgår därutöver med att ständigt förbättra rutiner och processer med fokus på fortsatt hög nivå på leveransprecision och felavhjälpning. Personalpolitiken är strategisk i detta hänseende.

Över 90 procent av Stockholms hushåll har givits möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät. Sedan 2015 har kommersiella fastigheter anslutits till nodstrukturen. 2018 fortsätter arbetet med anslutning av kommersiella fastigheter till nodstrukturen.

Den aviserade lanseringen av 5G i Stockholm, framväxten av olika IoT-lösningar och våra uppkopplade hem och verksamheter kommer att förstärka den generella efterfrågan på svartfiber de kommande åren. Framväxten av en allt mer uppkopplad värld där fler och fler saker kommer att kommunicera med varandra förväntas också leda till ett behov av en mer finmaskig digital infrastruktur. Stokab har i samarbete med flera aktörer i Kista, etablerat en testbädd för fiberanslutna IoT-lösningar inom ramen för av kommunkoncernen Stockholm stads ingångna samarbeten. Under 2018 fortsätter arbetet med att förstärka och förtäta nätet för att klara de krav som kommande lansering av 5G och olika IoT-lösningar kommer ställa.

Det ökade fokus på säkerhetsrelaterade frågor som en förändrad hotbild i vår omvärld medfört resulterar i ett ökat fokus på säkerhetsfrågor från såväl kunder som myndigheter. Verksamheten kommer under 2018 höja förmågan i förhållande till totalförsvaret.

S:t Erik Kommunikation har ansvar för Stockholms stads kommunikationslösningar. Bolagets tjänster riktar sig till stadens förvaltningar och bolag. Uppdraget att upphandla och administrera Stockholms stads samlade kommunikationsnät är organiserat i ett eget dotterbolag vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden. Som ett resultat av den av stadsfullmäktige fastslagna strategin för Smart Stad ökar kravet på datakommunikationsnätets utbredning och bandbredd samt efterfrågan av tekniskt stöd från stadens förvaltningar och bolag.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 230 mnkr för 2018, vilket är i linje med den av kommunfullmäktige antagna budgeten för 2018. Investeringarna beräknas uppgå till 200 mnkr.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Uppgift enligt kommunfullmäktige m.m.

Övergripande inriktningsmål för kommunkoncernen Stockholms stad:

1. Ett Stockholm som håller samman.
2. Ett klimatsmart Stockholm.
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Bolagets uppgift är att bygga, hyra ut samt underhålla ett passivt och säkert fibernät i Stockholm. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv utveckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regionen.

Stokab ska fortsätta utveckla stamnätsinfrastrukturen, inklusive noder och knutpunkter, för att klara den framtida ökade generella efterfrågan och garantera tillgången på konkurrensneutral svartfiber. Den fortsatta utbyggnaden av fibernätet skapar förutsättningar för klimatsmarta lösningar och att digital delaktighet kan ske i hela staden, vilket sker i takt med efterfrågan och utifrån bedömningar av marknadens utveckling och krav. Framväxten av en allt mer uppkopplad värld kombinerat med 5G, förväntas också leda till ett behov av en mer utbyggd digital infrastruktur.

Ägardirektiv 2018-2020

Ett Stockholm som håller samman

- färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden
- genomföra en omlokalisering av huvudkontoret till Söderstaden

Ett klimatsmart Stockholm

- genom ett utbyggt fibernät säkerställa förutsättningarna för stadens och näringslivets digitaliseringsarbete och därigenom möjliggöra klimatsmarta lösningar
- i samarbete med Stockholm Business Region AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB, trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- utveckla bolagets processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till kunderna
- fortsätta att i samarbete med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges *Strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad*
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser

Marknadens utveckling

Efterfrågan på svart fiber bedöms vara fortsatt stark. Operatörer, företag och verksamheter efterfrågar i allt större utsträckning svart fiber. Kapacitet och kvalitet blir allt viktigare och en stor del av de som har möjlighet att välja bredband levererat över fiber gör också det. Fiberbaserade bredband utgör en majoritet av de fasta abonnemangen i Sverige och kommer som andel av de fasta abonnemangen att fortsatt öka.

Mängden överförd data i mobilnäten fortsätter att växa och en allt större andel av trafiken genereras av smarta mobiler. Den fortsatta förtätningen av 4G och den kommande lanseringen av 5G i Stockholm kommer ytterligare generera trafik som i sin tur kommer driva efterfrågan

på fiber.

IT blir en alltmer integrerad kärnverksamhet i alla företag. Tillsammans med etablerandet av nya företagsstrukturer, som från början i huvudsak är digitala och som har tillgång till en global digital marknad, bidrar detta till en ökad efterfrågan på snabba och stabila uppkopplingsmöjligheter och kommer förstärka den generella efterfrågan på fiber.

De senaste årens ökade fokus på säkerhetsrelaterade frågor, mot bakgrund av en allmänt förhöjd hotbild i Världen, Europa och Sverige samt det faktum att allt fler delar av alla samhällsfunktioner får en betydande digital komponent leder till ökade säkerhetskrav på nätet såväl som på noder och knutpunkter. Både krav från regulatoriska myndigheter och efterfrågan från kunder driver denna utveckling.

Framväxten av en allt mer uppkopplad värld, där fler och fler saker kommer att kunna kommunicera med varandra, förväntas leda till ett behov av en än mer finmaskig digital infrastruktur. I kombination med 5G, som också antas behöva en mer finmaskig fiberinfrastruktur än 4G, medför detta krav på nya och andra typer av fiberanslutningar. Den tekniska utvecklingen kan också komma att ytterligare förändra den befintliga operatörsmarknaden och eventuellt leda till att nya aktörer etableras.

På den Europeiska såväl som på den nationella telekommarknaden pågår en konsolidering av operatörsmarknaden. Främst Skanova, genom dess dotterbolag Svenska Stadsnät, och IP-only förväntas fortsätta försöka förvärva stadsnät i Sverige. Betydelsen av oberoende aktörer, som de kommunala stadsnäten, som kan erbjuda konkurrensneutral svartfiber på lika villkor kommer att vara fortsatt central för att de ökade möjligheter som den tekniska utvecklingen medför ska kunna leda till en fortsatt väl fungerande konkurrens på tjänstenivån.

Utvecklingen av koncept för smarta städer och ett behov för kommuner att klara av att möta medborgarnas efterfrågan på digitala tjänster på ett kostnadseffektivt sätt förstärker ytterligare betydelsen av att kommuner skaffar och stärker rådigheten över den digitala infrastrukturen. De ökade kraven på säkerhet och kommunernas betydelse för totalförsvaret stärker därutöver ytterligare betydelsen.

Regulatoriska förutsättningar

I avsikt att främja investeringar och innovation i ny och bättre infrastruktur och samtidigt tillgodose behovet av att upprätthålla konkurrensen har EU-kommissionen lagt fram ett förslag om att reformera det regulatoriska ramverket för telekomsektorn med avsikt att skapa en digital inre marknad (DSM). Förslaget utgör en strategisk fråga för svensk IT-politik och det nya regulatoriska ramverket beräknas träda i kraft under 2020. Att säkerställa att det europeiska ramverket eller den svenska implementeringen av detsamma inte försvårar för Stokabs verksamhet är en strategiskt central uppgift under 2018.

PTS har under 2017 påbörjat arbetet med nästa generations marknadsanalyser och utarbetat förslag till reviderade marknadsavgränsningar vad gäller bredbandsmarknaderna. PTS har därvid konstaterat att det finns tecken som talar för att slutkunderna inte längre bedömer bredband levererat över fiber och kabel respektive bredband levererat över koppar som utbytbart. I den efterföljande analysen av grossistmarknaden har PTS funnit att marknaden för lokalt tillträde till nätinфраstruktur bör delas upp i skilda produktmarknader för koppar- respektive fiberbaserade accessnät samt att tillträde till fiberbaserat accessnät dessutom bör delas upp i skilda produktmarknader vad gäller småhus och mindre flerfamiljshus (SDU) och större flerfamiljshus (MDU). I den geografiska analysen har PTS funnit att marknaderna för lokalt tillträde till fiberbaserat accessnät till MDU är nationell, medan marknaden för lokalt tillträde till fiberbaserat accessnät till SDU skulle kunna anses vara nätbaserad.

Samrådsförfarande avseende utkast till nästa generations förhandsreglering är planerat att ske

2017/2018 och PTS förväntas fatta beslut under första halvåret 2018.

Verksamhetens inriktning 2018

Inriktningen för verksamheten är att säkerställa förutsättningar för ett växande näringsliv och därmed ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Utbyggnaden av fiberinfrastrukturen i Stockholm skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för ett demokratiskt hållbart Stockholm. Fiberinfrastrukturen i sig bidrar till att skapa förutsättningar för klimatsmarta lösningar.

En förändrad hotbild i vår omvärld medför ett ökat fokus på säkerhetsfrågor från såväl kunder som regulatoriska myndigheter. Den av den svenska regeringen fastslagna nationell säkerhetsstrategin med IT- och telekommunikationer som ett särskilt utpekat område inom hotbildsanalysen klargör att telekominfrastrukturen är att beakta som en samhällskritisk funktion. Verksamheten kommer under 2018 särskilt fokusera på att höja förmågan i förhållandet till totalförsvaret.

S:t Erik Kommunikation

Bolagets tjänster riktar sig till Stockholm stads förvaltningar och bolag. Verksamheten är ett dotterbolag till AB Stokab vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

S:t Erik Kommunikation har ansvar för att handla upp och administrera Stockholm stads kommunikationslösningar. Genom konkurrensutsättning av driften säkerställs att staden som helhet får den mest kostnadseffektiva kommunikationslösningen. S:t Erik Kommunikations huvuduppgift de kommande åren är att, i samverkan med stadsledningskontoret och representanter från Stockholm stads övriga verksamheter, möjliggöra och säkerställa väl fungerande kommunikationslösningar. Bolagets verksamhet bidrar till att stadens e-tjänster görs tillgängliga för medborgare och företag i Stockholms stad och att datakommunikation med externa IT-leverantörer kan fungera väl. Nyttjandegraden av stadens interna datakommunikationsnät ökar kontinuerligt samtidigt som risken för intrång och attacker från Internet är fortsatt hög. S:t Erik Kommunikation fortsätter arbetet med att samordna stadens samlade tekniknät så att dessa anpassas i enlighet med Strategin för Stockholm som smart och uppkopplad stad.

Inriktningen för verksamheten 2018 blir därmed att säkerställa funktionen av det nya Core-nätet, flytta samtliga accesser till den nya plattformen samt införande av ytterligare centrala säkerhetshöjande funktioner.

Den mobila infrastrukturen fortsätter att utvecklas och även spridningen av StockholmPublic till Stockholm stads lokaler.

S:t Erik Kommunikations medverkan i genomförandet av Strategin för Stockholm som smart och uppkopplad stad medför att Stockholm stad som helhet får en ökad förståelse om fördelarna med att nyttja stadens interna kommunikationsnät vilket i sin tur motverkar att verksamheterna bygger upp parallella IT-infrastrukturer.

En ökad efterfrågan på datakommunikationstjänster inom Stockholm stad medför att S:t Erik Kommunikation kommer rekrytera nya medarbetare under 2018.

Resultat efter finansnetto beräknas till 4 mnkr för 2018. Investeringarna beräknas uppgå till 30 mnkr.

Personal

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Rätt medarbetare på rätt plats med rätt inställning möjliggör vår fortsatta framgång. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktigt strategisk som operativt strukturell utveckling

av organisation, medarbetare och chefer med syfte att medarbetarens fulla potential uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås.

Lanseringen av 5G i Stockholm, framväxten av olika IoT-lösningar och framväxten av en allt mer uppkopplad värld där fler och fler saker kommer att kommunicera med varandra över internet, sakernas internet, medför behov av kompetensutveckling. Det handlar dels om att förstå vilka krav som kommer att ställas på Stokabs framtida nätkonstruktion och dels om att öka förmågan att kunna anpassa arbetssätt och tjänsteutbud utifrån kundernas nya affärer. En viktig strategifråga i det fortsatta personalarbetet är att bidra till utveckling av ett än mer aktivt kundfokus i alla delar av verksamheten.

Medarbetares arbetstillfredsställelse och arbetsmiljö påverkas i stor utsträckning av den närmaste chefens ledarskapsförmågor. Utvecklingsarbetet med att tydliggöra ansvar och roller samt att utveckla och ta tillvara chefers och medarbetares kapacitet fortsätter. Bolagets kontinuerliga utvecklingsarbete medför att Stokabs sjukfrånvaro inte bör vara högre än 4 procent.

En växande affär i kombination med behovet av att ersättningsrekrytera för bland annat pensionsavgångar gör att rekryteringsarbetet kommer att vara prioriterat under 2018.

Ekonomisk analys och budget 2018

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 230 mnkr för 2018, vilket är i linje med den av kommunfullmäktige antagna budgeten för 2018. I jämförelse med prognos 2 2017 förbättras resultatet för 2018 med 5 mnkr. Det högre resultatet förklaras bl.a. av högre ny- och merförsäljning. Resultatutvecklingen påverkas av en rad faktorer såsom t.ex. konjunkturutvecklingen, räntenivåer och utvecklingen inom branschen.

Investeringarna under 2018 beräknas uppgå till 200 mnkr vilket är i linje med prognos 2 för 2017.

Limitbehovet för AB Stokab under 2018 bedöms som oförändrat och uppgår till 900 mnkr. S:t Erik Kommunikations checkräkningskredit om 100 mnkr är oförändrad.

Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs år 2012 sökt besked hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Skatteverket har i mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninterna lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stockholms stads bolag har i likhet med tidigare år yrkat för räntekostnaderna i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015.

Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket förväntas inom kort.

En reservering av medel kan komma att aktualiseras i samband med bokslut.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur Stockholms stad och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagens VP/ Budget 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

Utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden och i alla delar av staden skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för att skapa ett Stockholm som håller samman.

Stokab tillgodoser marknaden med ett öppet och konkurrensneutralt fibernät som ytterst avser att stimulera utvecklingen inom IT- och telekombranschen och därmed Stockholms näringsliv i stort. Inriktningen är att utifrån marknadens behov tillhandahålla ett passivt fibernät till kunderna på likvärdiga villkor. Därutöver skall Stokab tillhandahålla transparenta prismodeller för att underlätta för såväl befintliga som nya operatörer och tjänsteleverantörer att träda in på marknaden utan att själva behöva finansiera den grundläggande infrastrukturen. Förutsättningar skapas därmed för en stärkt internationell konkurrenskraft för företag i Stockholm.

Stokab har under de senaste åren successivt byggt ut det operatörsneutrala nätet för att möjliggöra att flertalet av Stockholmsmarna skall få tillgång till högkvalitativa bredbandstjänster.

Under 2017 har Stokab fortsatt med kompletterande fiberutbyggnad inom prioriterade strategiska områden däribland till kommersiella fastigheter. Arbetet med kompletterande fiberutbyggnad till strategiska områden fortsätter 2018. Därigenom bidrar Stockholms stad och Stokab till goda förutsättningar för ekonomisk utveckling i hela staden och till en sammahållen stad. Vid nybyggnation i Stockholms stad genomför Stokab fiberutbyggnad och anslutning direkt i samband med byggnationen av fastigheten.

Stokab påbörjade under 2015 ett samarbete med Yrkeshögskolan i Nyköping kring yrkesutbildningen inom fiberoptik för de som vill arbeta som fibertekniker/optofibertekniker. Stokabs bidrag till yrkesutbildningen är att kvalitetssäkra utbildningsplanen. Samarbetet med yrkeshögskolan har en strategisk betydelse under planperioden för att säkra en framtida försörjning av rätt kompetens till Stokabs entreprenörer.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet
 Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela				Färdigställa utbyggnaden av fiberinfrastruktur till strategiska områden, nyproduktion och i alla delar av staden för skapande av lika förutsättningar till digital delaktighet i hela

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
staden				staden
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Säkerställa en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt nära samverkan kring krishantering inom stadensorganisation och externa aktörer
				 Genomföra en omlokalisering av huvudkontoret till Söderstaden

2. Ett klimatsmart Stockholm

Inriktningen av verksamheten syftar till att säkerställa förutsättningar för ett växande näringsliv som genom den digitala tekniken kan agera globalt med ett minimum av resor.

Fiberinfrastrukturen i sig bidrar därmed till att skapa förutsättningar för klimatsmarta lösningar.

Stokab bygger nätet i en nät- och nodstruktur som underlättar för en miljövänlig drift. Nät- och nodstrukturen är utformad för att underlätta drift och underhåll av nätet både för kunder och för Stokabs egna verksamhet med bl.a. minskade transporter som följd.

Under 2017 har Stokab arbetat fram en hållbarhetsredovisning som kommer integreras i den ordinarie årsredovisningen från och med bokslutet för 2017. Från 2018 ingår hållbarhetsarbetet utifrån hållbarhetsredovisningen och Stokabs CSR-strategi som integrerade delar i företagets verksamhet.

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genom ett utbyggt fibernät säkerställa förutsättningarna för stadens och näringslivets digitaliseringsarbete och därigenom möjliggöra klimatsmarta lösningar	 Antal levererade fiberförbindelser efter ny- och merförsäljning	2 700		
	 Köpt energi (GWh)	7,5 GWh	1785 GWh	
	Analys Av köpt energi utgör 97% verksamhetsel, dvs kundernas elförbrukning, resterande del utgör egen förbrukning			

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	
	Analys Stokabs bilar är el-/ hybridbilar			
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	80%	
	Analys I de entreprenader där den är tillämplig, dvs 100%.			

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Resultatet efter finansnetto beräknas till 230 mnkr för 2018. Resultatnivån förutsätter fortsatt tillväxt av nettoomsättningen till följd av ökad orderingång. Resultatutvecklingen påverkas av en rad faktorer såsom t.ex. konjunkturutvecklingen, räntenivåer och utvecklingen inom branschen.

I centrum för arbetet 2018 står att öka nyttjandegraden i fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett tydligt kundfokus i hela organisationen. Den ökade efterfrågan på fiberförbindelser föranleder ett behov av att stärka stomnätinfrastrukturen.

Under 2018 fortsätter arbetet med att ansluta ytterligare fastigheter till nodstrukturen. Detta skapar sammantaget ökade möjligheter för konkurrens på marknaden då operatörer kan nå hela vägen fram till slutkunden oavsett om den är hushåll eller företag. Förutsättningar har därmed skapats för att telemarknaden i Stockholm på sikt kan bli helt fri och öppen för både hushåll och företag, vilket bidrar till en fortsatt positiv ekonomisk utveckling i regionen.

Den aviserade lanseringen av 5G i Stockholm, framväxten av olika IoT-lösningar och våra allt mer uppkopplade hem kommer att förstärka den generella efterfrågan på fiber de kommande åren. Framväxten av en allt mer uppkopplad värld där fler och fler saker kommer att kommunicera med varandra över internet, sakernas internet, förväntas leda till ett behov av en mer finmaskig digital infrastruktur. Stokab har i samarbete med flera aktörer etablerat en testbädd för fiberanslutna IoT-lösningar inom ramen för av Stockholms stad ingångna samarbeten. Under 2018 fortsätter arbetet med att förstärka och förtäta nätet för att klara de krav som kommande lansering av 5G och olika IoT-lösningar kommer ställa.

Investeringarna beräknas uppgå till 200 mnkr under 2018, en nivå i paritet med 2017, och beräknas kvarstå på den nivån under planperioden. Under planperioden kommer Stokab fortsätta utveckla stomnätinfrastrukturen, inklusive noder och knutpunkter, för att klara den framtida ökade generella efterfrågan och garantera tillgången till konkurrensneutral svartfiber. Ökade säkerhetskrav leder också till behov av investeringar i säkerhetshöjande åtgärder. Investeringarna är strategiska.

Stokab utvecklar sina processer för att ytterligare förbättra service och flexibilitet gentemot kunderna. En omfattande uppdatering av de IT-baserade interna stödsystemen har genomförts i syfte att stödja och framtidssäkra bolagets huvudprocesser. Under 2018 fortsätter det arbetet och Stokab kommer utveckla sina processer utifrån målet om en ytterligare förbättrad service och flexibilitet i förhållande till våra kunder. Omlokaliseringen av huvudkontoret under 2018 möjliggör ett modernare och mer flexibelt arbetssätt, vilket ytterligare ökat företagets möjligheter att leverera en hög service till kunderna.

Genom förbättrade processer har bolagets ledtider avsevärt kunnat förkortas till nytta för våra kunder. En viktig del i det fortsatta förbättringsarbetet är att upprätthålla leveransprecisionen på nuvarande höga nivå och att bibehålla nivån på felavhjälpning. Detta ska också ses i förhållande till den kraftiga ökningen av antalet levererade fiberförbindelser. Dokumentation är i det sammanhanget central. En fortsatt viktig uppgift för Stokab under åren framåt är att fortsätta utveckla bolaget mot ett ännu tydligare kundfokus i samtliga delar av verksamheten i syfte att nå en ökad kundnöjdhet.

Upphandling och inköp utgör en strategisk del i Stokabs effektiviseringsarbete. Utgångspunkten är att kvaliteten säkras genom tydliga krav samt att upphandlingen används som ett medel att driva på en hållbar utveckling. Under 2018 beräknas inköp av varor och tjänster uppgå till ca 336 mnkr (2017, ca 346 mnkr) varav ca 195 mnkr (2017, ca 195 mnkr) avser investeringar.

Ny- och merförsäljningen inom Stokab-koncernen beräknas för 2018 uppgå till 250 mnkr (ordervärde). Denna försäljning bedöms leda till att 2700 nya fiberförbindelser levereras till kunderna.

Plan för upphandlingar 2018 redovisas närmare i Bilaga 2.

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta att i samarbete med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges "Strategi för Stockholm				Tillsammans med kommunstyrelsen stödja implementeringen av kommunfullmäktiges Strategi för Stockholm som smart och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
som smart och uppkopplad stad"				uppkopplad stad

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt nät	 Ny- och merförsäljning, ordervärde mnkr	250		
 Utveckla bolagets processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till kunderna				Utveckla bolagets processer utifrån en förbättrad service och flexibilitet i förhållande till kunderna

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb		9 000 st	
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys			
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar			
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys			
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar		500 st	
	Analys Avhängt pågående säkerhetsanalys			

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	9,1 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	200 mnkr		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	230		

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Förbättra kommunikationsnätets skydd mot otillåten datatrafik och intrångsförsök (S:t Erik Kommunikation).
				Genom konkurrensutsättning av driften säkerhetsställa att staden som helhet får den mest kostnadseffektiva kommunikationslösningen (S:t Erik Kommunikation).
				Genomföra upphandlingsplanen 2018

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Utbyggnaden av fiberinfrastrukturen till alla delar av staden skapar lika förutsättningar till digital delaktighet i hela staden vilket stärker förutsättningarna för att skapa ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Arbetet med att höja säkerheten i strategiskt viktiga delar av nätet fortsätter successivt under 2018, som ett led i att säkerställa tillgängligheten för såväl åtkomst till samhällets offentliga tjänster som till marknadens tjänster. Utbyggnaden av områdes- och anslutningsnoder har varit strategiska åtgärder i detta säkerhetsarbete och åtgärder för att stärka robustheten i nätet ytterligare vidtas under 2018. Bolaget övar också årligen antingen i samverkan med PTS eller internt. Verksamheten kommer under 2018 höja företagets förmåga att bidra i totalförsvaret.

Bolagets förmåga att långsiktigt kunna attrahera, utveckla och behålla medarbetare är viktiga komponenter för bolagets möjlighet att vara framgångsrikt. Stokab bedriver en proaktiv personalpolitik.

Utifrån ett tydligt kundfokus är alla medarbetare delaktiga i att ständigt utveckla processer och rutiner. Människors olikheter som bakgrund, kompetenser och erfarenheter berikar och tillvaratas i detta. 2018 kommer en uppdateringen av jämställdhets- och mångfaldsplanen att ske.

Styrelsen har under våren 2017 fattat beslut om omlokalisering av kontoret till Söderstaden. Flytt till de nya lokalerna är planerad till den 18 november 2018.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex 	81	81	
	 Andel kvinnliga medarbetare	36 %		
	 Andel kvinnliga medarbetare i chefs/ledningsbefattning	43 %		
	 Index Bra arbetsgivare 	84	84	
	 Sjukfrånvaro 	4 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	4 %	tas fram av nämnden	
				Tillgänglighet till och i kontorslokalerna. Riskbedömning vid den årliga skyddsronen.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stockholm Globe Arena Fastigheter

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	5
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	7
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	8

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Under perioden kommer bolaget fortsätta arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat. Särskilt viktiga är intäkterna från arenaoperatören, Stockholm Live AB. Gemensamma avstämningsmöten hålls regelbundet för att SGA Fastigheter ska ha en god insikt och förståelse för verksamheten. Bolaget kommer också att följa upp evenemangsverksamheten i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat.

En genomlysning av våra processer gällande försäljning av tjänster och evenemangsstöd kommer att genomföras under 2018. Med detta följer även ett arbete med att förbättra kunskaperna om gränsdragning i gällande hyresavtal mot våra hyresgäster.

Utveckling och modernisering av bolagets äldre arenor är ett prioriterat fokusområde. SGA Fastigheter har under år 2017 fortsatt att utreda en modernisering av Ericsson Globe och Annexet. Utredningen är ett underlag för ett kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

2016 inledde Exploateringskontoret en markanvisningstävling för den norra byggrätten inklusive Hovet-marken. Beslut tas i slutet av 2017 gällande vilken aktör som tilldelas markanvisningen.

Under perioden kommer förutsättningar för en avyttring av den södra byggrätten att utredas.

Budget 2018 visar på ett resultat på -110 mnkr före skatt och bokslutsdispositioner. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Då bolaget är relativt litet, sett till interna resurser, ses med fördel ett samarbete med andra mindre bolag så att våra resurser kan utnyttjas optimalt. SGA Fastigheter fortsätter, med övriga intressenter, utveckla områdets attraktionskraft genom bland annat fastighetsutveckling, branding och drift.

Tillsammans med evenemangsbolaget ska SGA Fastigheter öka tryggheten i området i syfte att locka en bredare publik. Under perioden kommer pollare att monteras på torget mellan Ericsson Globe och Hovet för ökad säkerhet i området och minskad fordonstrafik. På en mer övergripande nivå ger en förändrad bild i samhället gällande säkerhet oss ett ökat fokus på trygghetsarbetet.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Kontinuerlig uppföljning av fokusområden i CSR-strategin
 Delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft				Handlingsplan för fastighetsutveckling
 Delta i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden				Aktiv förvaltning/utveckling av Globenområdet som en attraktiv destination
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Genomföra krisövning 2018
 Tillgängligheten till våra fastigheter ska öka	 Andel ny-, om- och tillbyggnader där byggnormer för tillgänglighet uppfylls	100 %		
				Arbetsplatser ska utformas så att fysiskt funktionshinder inte är ett hinder
				Bolaget ska vara representerat i Handikapprådet.
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets-				Trygghetsskapande åtgärder för globenområdet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Under 2018 startar detaljplanearbetet via den exploatör som bolaget tecknar markanvisningsavtal för utvecklingen av den norra byggrätten.

Här avses det att byggas 800-1000 bostäder, kontor och handelslokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Effektivisera arenorna och avyttra friställd mark för bostads- och lokaländamål.	Avyttring av tomterna för Söderstadion och Hovet samt södra byggrätten	100 %		Detaljplaneprocess norra byggrätten samt avyttra södra byggrätten

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolaget arbetar aktivt med att förtäta den uthyrningsbara ytan och att nyttja arenorna och lokalerna så effektivt som möjligt. En nära dialog med Stockholm Live sker för att säkerställa detta.

Det kommande moderniseringsprojektet för Ericsson Globe kommer ge skalbarhetsmöjligheter vilket ger möjligheter till ökat nyttjande. I projektet ingår även byggandet av två träningsrinkar vilket ökar Stockholms Stads utbud av idrott och fritid på isrink.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillhandahålla och utveckla lokaler och anläggningar för bra evenemangsutbud bestående av bland annat konserter, sport, kultur- och familjeaktiviteter	Arenabesök	2 000 000		Öka antalet besökare till arenorna
	Besökare Tolv Stockholm	1 400 000		Öka antalet besökare till Tolv Stockholm
				Tillgänglighet under moderniseringsprojektet Ericsson Globe

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stadens miljöprogram 2016-2019, det nionde miljöprogrammet i ordningen, har beslutats av kommunfullmäktige 2016. SGA Fastigheter bidrar till att minska de klimatpåverkande utsläppen genom miljömål 1, *Hållbar energianvändning* och miljömål fem, *Giftfritt Stockholm*. Dessa mål integreras i bolagets energi- och miljöledningssystem, ISO 50001 och 14001, där det finns handlingsplaner inom respektive område. Utöver de indikatorer som har föreslagits som del av miljöprogrammet kommer bolaget bland annat arbeta med färdigställande av Tele2

Arena, Miljöbyggnad Guld. Bolaget fortsätter sitt förbättringsarbete enligt ledningssystemen ISO 50001 och 14001 mot *Ett klimatsmart Stockholm*.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi	 Årlig minskning av energianvändningen fram t.o.m. år 2019 (totalt 10 %)	2,5 %		
 Resor inom arbetet ska vara hållbara	 Andel kollektiva resor som genomförs inom Stockholms kommun	100 %		
	 Köpt energi (GWh)	41 GWh	1785 GWh	
	Nybyggnation ska vara miljöbyggnad guld och renoverade byggnader ska uppnå lägst brons.	100 %		
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	2 750 MWh	

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

SGAF arbetar för att transporter utförda i tjänsten (av både egen personal och de som arbetar på uppdrag av bolaget) sker hållbart och miljöanpassat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I samband med upphandlingar ställer bolaget krav på exempelvis arbetsvillkor och krav på att hälsofarliga ämnen inte ingår i den upphandlade varan. Bolaget har en upphandlingshandbok med riktlinjer från stadens program för upphandling och inköp. SGA Fastigheter följer stadens intentioner i den beslutade CSR-strategin som antogs av styrelsen under 2016. SGA Fastigheter bedriver ett arbete med att ansluta oss till kemikaliesystemet chemsoft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av de kemiska produkter som används för drift och underhåll av anläggningarna och ska vara fria från utfasningsämnen enligt KEMI:s kriterier			Införande av miljösystem Chemsoft
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av	100 %	80%	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och arbetsmarknadsförvaltningen och kommer under perioden att arbeta mot att ta emot antingen praktikanter via Jobbtorg eller kommunala visstidsanställningar via arbetsmarknadsförvaltningen. Då bolaget är tämligen litet så prioriteras ett område i taget för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt arbete och engagemang bland bolagets anställda. Planen är att ta emot en praktikant eller visstidsanställning per år och arbetet sker tillsammans med Jobbtorg eller arbetsmarknadsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

En relativt stor del av bolagets resultat påverkas av hyresintäkter från hyresgästerna där evenemangs-bolaget Stockholm Live, är den största hyresgästen. Att nå en god intäktsvolym från arenaverksamheten är också en förutsättning för ett hållbart resultat på lång sikt. För att skapa god insikt i arenaekonomin hålls månadsvisa avstämningsmöten där ekonomin för både genomförda evenemang och planerade evenemang diskuteras och klargörs. Utöver de månadsvisa mötena görs årsvisa granskningar av ekonomin hos arenabolaget.

Under perioden kommer såväl verksamhets- som ekonomisk granskning att genomföras av PwC i samarbete med bolagets interna resurser. Bolagets interna kunskap kring arenaverksamheten är en viktig förutsättning i uppföljningsarbetet med arenaverksamheten.

Utvecklingen av antagen räntekostnad och balansomslutning i budget förutsätter full täckning av resultatet via koncernbidrag. Då en relativt stor post av bolagets kostnader och resultat består av räntekostnader och avskrivningar kopplat till det markinnehav som bolaget innehar är det av vikt att en avyttring av markinnehav sker så ett långsiktigt hållbart resultat över tid, kan uppnås på sikt.

Bolaget fortsätter att arbeta med att effektivisera de ekonomiadministrativa processerna. Under

2017 påbörjades arbetet med att införa eDok, stadens systemstöd för ärende- och dokumenthantering, vilket ska användas för registrering av handlingar, remisshantering och styrelseärenden. eDok implementeras under 2018 och ersätter då nuvarande system för publicering av styrelsehandlingar (Insyn). Ständiga förbättringsarbeten i bolagets fastighetsunderhållssystem, C-Works, pågår också.

Investeringarna uppgår under perioden till 35 mnkr per år bestående av olika typer av reinvesteringar kopplat främst till fastighetsunderhåll av Globen och Hovet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt tillsammans med exploateringsnämnden med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta				Bidra till utvecklingen av området kring Ericsson Globe
 Arbeta för ökade intäkter och en ökad kostnadseffektivitet, för att förbättra bolagets resultat	Uppföljning resultatmått driftsnetto	-1 Mnkr		
				Gränsdragning befintliga hyreskontrakt
				Översyn processer fakturering
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	19 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	35 mnkr		Hantera kommande moderniseringsprojekt enligt stadens styrmodell för investeringar
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-110		
				 Följa upp evenemangssverksamhetene i arenorna för att säkerställa att verksamheten på ett affärsmässigt sätt bidrar till att förbättra SGA Fastigheters resultat
				Internkontrollplan 2018

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Utifrån den jämställdhetskartläggning som genomfördes år 2016 kommer bolaget under perioden att identifiera vilka ytterligare åtgärder som är möjliga ur ett fastighetsägarperspektiv.

SGA Fastigheter har bland annat förstärkt belysningen under det gångstråk som leder runt Tele2 Arena, samt på Arenatorget.

Bolaget kommer fortsätta arbeta för att öka kunskapen kring jämställdhetsarbetet. Utbildningsinsatser kommer att göras i hela bolaget och kommer att starta i bolagets ledningsgrupp så att frågan får den betydelse och tyngd som krävs för att arbetet ska kunna genomföras på bästa sätt. Bolaget kommer därtill arbeta för att ett jämställdhetsperspektiv ska integreras i verksamhetsplanen, men först efter att utbildningsinsatserna är genomförda.

SGA Fastigheter kommer under perioden att kartlägga och följa upp hyresgästernas jämställdhets- och jämlikhetsarbete avseende aktiviteter och lokaler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätt arbeta med evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv	 Årlig kartläggning av evenemangen på arenorna under året utifrån ett jämställdhetsperspektiv			Utifrån årets jämställdhetskartläggning identifiera vilka åtgärder som är möjliga ur fastighetsägarperspektivet

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

En CSR-strategi antogs av styrelsen under 2016. Arbetet med CSR-strategin kommer att utvecklas vidare och få fler skarpa mål under 2018. Då bolaget är relativt litet är också personalomsättningen låg. När rekrytering görs baseras rekryteringen på kompetens, s.k. kompetensbaserad rekrytering, och mångfald gällande kön, ursprung och ålder eftersträvas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	83	81	
	 Gemensamma friskvårdsaktiviteter ska genomföras under verksamhetsåret.	2		
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	Kompetensutveckling
	 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	tas fram av nämnden	

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillsammans med				Säkerhetsåtgärder Globenområdet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena arbeta för ökad trygghet och säkerhet				

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Genomföra anpassningar för GDPR

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

SGA Fastigheter prioriterar arbetet med upphandlingsfrågor. Ett flertal ramupphandlingar har skett under 2017 och detta arbete fortsätter under 2018. Vi har vidare anslutit oss till SKL Kommentus under hösten 2017 för bättre möjligheter till bra upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	90 %	85%	Kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stockholms Stadsteater

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	9
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	10
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	11

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Antalet betalande besökare beräknas ligga i nivå med tertial 2, 2017. Under hösten 2017 genomför vi en publikundersökning av Kulturhuset Stadsteaterns publik och besökare. Denna undersökning kompletteras med en marknadsanalys av vilken kännedom som finns kring Kulturhuset Stadsteatern samt en analys avseende trender i samhället kring publik verksamhet. Analysen kommer att vara färdig vid årsskiftet och presenteras på styrelsemöte i februari 2018. Denna analys kommer att ligga till grund för beslut om hur verksamheten ska behålla trogna besökare och samtidigt nå nya grupper. Under hösten 2017 inleddes arbetet med att ta fram en ”barn- och unga- strategi”. Strategin och publikundersökningens resultat kommer bidra till att klargöra inriktningen för den framtida verksamheten och återflytten till Sergels Torg.

I fastigheten Skansen 23, Kulturhuset vid Sergels Torg, har arbetet med de större planerade investeringarna påbörjats.

Glasbyte: Fastighetskontoret i Stockholm genomför under år 2017 arbetet med att byta glasen i Kulturhuset Stadsteaterns fasad, ett arbete som beräknas vara färdigställt i december 2017.

4 000 kvadratmeter fasadglas byts ut, vilket omfattar mer än 1 000 fasadglasrutor.

Upprustning av teknisk installation m.m. för fastigheten Skansen 23: Genomförandebeslut tas i fastighetsnämnden den 21 november, samma datum som även Stadsteaterns Styrelse planeras fatta beslut om budget 2018. Därpå planeras beslut fattas i koncernstyrelsen den 11 december. Genomförandebeslut planeras att fattas i kommunfullmäktige 29 januari.

Upphandling nytt styrsystem Stora Scenen: Nytt styrsystem Stora Scenen är upphandlat och beslut är fattat av styrelsen. Under sommaren 2017 har delar implementerats på Stora Scen. Den stora implementeringen planeras till år 2019 i samband med upprustning av tekniska installationer i fastigheten Skansen 23, då ingen verksamhet kan bedrivas vid scenen under tiden för bytet. Ett nytt system innebär utökad funktionalitet och en förbättrad arbetsmiljö då nuvarande system är tyngre och mer svårarbetat.

Den nya decentraliserade organisationen har varit i gång med full kraft under hela året 2017. Syftet var att skapa en ännu mer effektiv och flexibel organisation, där medarbetarna får ökad delaktighet. Ledarskapet stärks så att cheferna har möjlighet att vara såväl närvarande som stödjande. Den nya organisationen är decentraliserad; initiativ och mandat att fatta beslut finns ute i organisationen. I det förhandlade slutdokumentet mellan arbetsgivare, Teaterförbundet och Akademikerförbundet, understryks att parterna är överens om att gemensamt arbeta vidare inom den nya organisationen med mål att tillsammans värna de tillsvidareanställdas och visstidsanställdas anställningar och säkerställa den konstnärliga verksamheten genom att upprätthålla en tillräcklig andel rörliga resurser.

Analys av ekonomisk utveckling

Budgeterade intäkter

Vid årets budgetberäkning har försiktighetsprincipen avseende intäkter fått råda, i enlighet med EYs rekommendationer. Totala budgeterade intäkter år 2018, beräknas till 1004,1 mnkr, vilket är 8,5 mnkr högre än utfall 2016, samt 9,3 mnkr högre än budget 2017 och

0,2 mnkr lägre än Tertial 2, 2017. Budget för egenintäkter, framför allt biljettintäkter och uthyrningsintäkter ska ses som ett golv, ambitionen är att utfall ska kunna överstiga budget och därmed skapa nya rörliga resurser till verksamheten.

Självfinansieringsgraden beräknas till 20,0%, att jämföras med utfall 2016 på 19,2% och innevarande års prognos på 20,2%. Självfinansieringsgraden i budget 2017 var 18,7%, och har alltså inom året ökat med 1,5 procentenheter, tack vare de ökade intäkterna inom året. I enlighet med ägardirektiven budgeterar vi med en stabil självfinansieringsgrad om 20,0%.

Budgeterade bidrag

Det statliga verksamhetsbidraget beräknas ligga kvar i samma nivå (52,8 mnkr), beslut från Kulturrådet avseende verksamhetsår 2018 kommer i januari månad. Kulturrådet har för verksamhetsår 2018 beslutat om ett extra utvecklingsbidrag om 400 tkr för utveckling av dockteater i samband med Marionetteaterns 60-års jubileum.

Budgeterade kostnader

De budgeterade kostnaderna för 2018 beräknas uppgå till 519,9 mnkr, vilket är 23,4 mnkr högre än utfall 2016 samt 12,4 mnkr högre än budget 2017 och 2,8 mnkr högre än prognos tertial 2, 2017. Den enskilt största budgetposten är kostnaden för personal, vilken utgör 52% av den totala budgeterade kostnaden. Tidigare år har de rörliga resurserna budgeterats under produktionskostnader, vilket medfört att posten ”personalkostnader” har ökat jämfört med budget då flera konstnärer anställs med lön, samtidigt som posten ”produktionskostnader” har sjunkit med motsvarande belopp. I år har vi försökt se hur stor andel av de rörliga produktionskostnaderna som kommer att falla ut som lönekostnader redan i budgetläget. Den näst största budgetposten är lokalhyran som uppgår till 16% av de totala kostnaderna. De finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 3,4 mnkr, vilket är 0,2 mnkr lägre än utfall 2016 och 0,1 mnkr lägre än prognos Tertial 2 för 2017.

Investeringar

Investeringsplanen för 2018 gäller, förutom ny- och reinvesteringar i scenteknik som behövs varje år, framför allt investeringar kopplade till digitalisering och strategiska investeringar inom IT-området. Det totala investeringsbeloppet 2018 ligger på 11 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Att i samarbete med AB Stockholms hem utveckla Kulturverksamheten i Skärholmen är ytterligare en åtgärd för att öka verksamhetens omfattning i ytterstaden och nå fler stockholmare. I Skärholmen fortsatte utvecklingen av verksamheten som kulturhus under 2017, bl.a. med en biografverksamhet.

Verksamheterna i Skärholmen och i Vällingby bidrar i högsta grad till att levandegöra dessa stadsdelar. Dessutom bidrar även Kretsteatern och Parkteatern i samband med sina turnéer i olika stadsdelar. Förutom att fördela kulturella resurser geografiskt närmare fler medborgare/stadsdelar, arbetar Kulturhuset Stadsteatern genom t.ex. differentierade biljettpriser eller fri entré för att göra kulturen tillgänglig för så många som möjligt.

Kulturhuset Stadsteatern satsar resurser på verksamheten i Vällingby i nära samarbete med föreningen *Medborgarhuset Trappan*, samt även i Skärholmen, i syfte att kulturen ska komma

närmare medborgarna. Verksamheterna utvecklas i nära samverkan med medborgarna och lokala aktörer. Dessutom turnerar Parkteatern varje sommar över hela Stockholm och Kretsteatern under höst och vinter i Ytterstaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Bolaget ska skapa en systematik för hållbarhetsarbete
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med bolagets krisplan
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Samverka med Skärholmens stadsdel i frågor som rör kultur- och konstaktiviteter riktade till barn och unga mellan 0 och 19 år samt delta i och medverka vid de aktiviteter stadsdelen arrangerar i Skärholmen tillsammans med verksamma företag, organisationer, kommunala bolag och förvaltningar. I Vällingby "Tala med" - panelsamtal med boende i ytterstadsområden om frågor som berör dom.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala				Genom samverkan skapa insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommissionen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
hållbarhetskommisionens utvärderingar				ns utvärderingar

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Kulturhuset Stadsteatern ska vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet och den konstnärliga friheten som grund.

Målgruppen är alla stockholmare samt besökare i staden. För att möta den breda målgruppen erbjuds en mångfacetterad verksamhet med olika konstformer samt produktioner som präglas av såväl bredd som spets. Verksamheten finns på flera fysiska platser, såväl fasta som temporära, i innerstaden respektive ytterstaden, vilket är en förutsättning för att locka besökare och publik. Kulturhuset Stadsteatern tar emot ca 3 miljoner besökare under ett år, vara cirka en halv miljon besöker verksamhet med entré.

Stockholm har idag aktiva och levande kulturhus i såväl city som i Skärholmen och i Vällingby. Dessutom turnerar Parkteatern under sommaren och även under vår, höst och vinter, med Kretsteatern i ytterstaden. Genom att på detta sätt vidareutveckla verksamheten i ytterstaden, i samarbete med respektive lokalsamhälle, arbetar Kulturhuset Stadsteatern för att även nå de stockholmare som idag sällan tar del av verksamheten.

Stockholmarnas tillgång till kultur och eget kulturskapande ska öka. Det lokala kulturlivet ska främjas, särskilt i ytterstaden.

En del i den långsiktiga planeringen av bolagets verksamhet är att utreda förutsättningarna att etablera verksamhet vid en ytterligare plats i ytterstaden. År 2019 kommer ge möjlighet att möta ny publik genom att verksamheten finns på nya platser och samarbete kommer ske med nya aktörer. Dessa erfarenheter samt erfarenheterna från etableringen av Kretsteatern och verksamheten i Vällingby kommer tillvaratas i utredningsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsatt vidta åtgärder för att nå nya grupper				Fortsätta ett aktivt publikarbete på Skärholmsscenen, där samverkan med det lokala föreningslivet leder till olika Community-program.
				Med etablering i även Vällingby samt turnéverksamhet med Kretsteatern i ytterstaden är Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet närvarande på många spelplatser i ytterstaden och når där ny publik
				Planering inför 2019 då verksamheten planeras att flyttas ut i såväl ytterstad som nya

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				platser i innerstaden.
 Fortsätta arbeta aktivt för att engagera barn och ungdom i bolagets verksamheter	 Antal scenkonstföreställningar riktade till barn och unga 0-18 år	500		
	 Antal scenkonstproduktioner riktade till barn och unga 0-18 år	30		
	 Antalet besök av barn och ungdomar till hela verksamheten	350 000		
				Fortsätta tillhandahålla program inom ramen för Skapande skola
 Fortsätta arbeta för att tillgängliggöra produktionerna för personer med funktionsnedsättningar	 Antal syntolkade föreställningar	4		
	 Antal textade föreställningar	45		
				Fortsätta arbetet med att tillhandahålla hörhjälpmedel på alla våra scener vid Sergels torg
				Fortsätta göra rullstolsplatser tillgängliga vid alla våra scener samt erbjuda fri entré för medföljande.
 Fortsätta att utveckla bolagets profilbibliotek som självklara arenor för läsfrämjande och läslust för alla åldrar	 Antal programtillfällen - alla bibliotek	800		
	 Antal programtillfällen i bibliotekens regi riktade till barn och unga	700		
 Fortsätta utveckla Kretsteatern, Parkteatern samt verksamheten vid bolagens tre permanenta lokaler (Sergels torg, Skärholmen och Vällingby)	 Kretsteatern - Antal spelplatser	4		
	 Kretsteatern antal föreställningar/program	50		
	 Parkteatern - Antal föreställningar i ytterstaden	80		
	 Parkteatern - Antal spelplatser i ytterstaden	30		
	 Vällingby - Antal programtillfällen/aktiviteter, förutom scenkonst.	50		
	 Vällingby - Antal scenkonstföreställningar	60		
	 Vällingby - Antal	3		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	scenkonstproduktioner			
 Försätta samarbetet med det fria kulturlivet och andra scenkonstitutioner, detta bland annat genom att erbjuda Kilen som gästspelscen för detta ändamål	 Antal föreställningar på Fri scen	80		
	 Antal produktioner på Fri scen	15		
 I samarbete med fastighetsnämnden säkerställa en fungerande verksamhet under den kommande upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern				I samarbete med fastighetskontoret förbereda en renoveringsprocess av Kulturhuset och samtidigt säkra verksamheten.
 I samarbete med Stockholms hem utveckla Kulturhusverksamheten i Skärholmen				Samverka med och delta i Stockholms hems förprojektering och byggnadsplanering av nytt huvudkontor i Skärholmen. Komma med synpunkter på de lokaler som ska byggas särskilt för kulturverksamhet i Kulturhuset Stadsteaterns regi samt lämna ett första preliminärt förslag på programinnehåll i desamma.
 Kulturhuset Stadsteatern bidrar, genom ett rikt och varierat utbud, till att Stockholm blir en levande och attraktivare stad att bo i och besöka.	 Antal filmvisningar	800		
	 Antal konst- och designutställningar	4		
	 Antal programtillfällen - Forum/Debatt	80		
	 Antal programtillfällen - Litteratur	30		
	Antal programtillfällen - Musik	90		
	 Antal scenkonstföreställningar	1 400		
	 Antal scenkonstproduktioner	140		
				Fortsätta samarbetet med SR P5- Radio Stockholm - för att tillgängliggöra radioproduktion för en publik
				Fortsätta stödja Unga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Klaras verksamhet för att möjliggöra ett större utbud av scenkonstföreställningar i Kulturhuset
	 Antal besök på stadens kulturinstitutioner per stockholmare	2,9	6,27	
	 Stockholmarnas nöjdhet med kommunala kulturinstitutioner	81 %	81 %	
				 Särskilt uppmärksamma Stockholms värdskap för EuroPride 2018
				 Utredda de långsiktiga förutsättningarna för att etablera ytterligare en scen i ytterstaden

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	
				Höga miljökrav formulerade i transportavtal.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bolaget ska under året ta fram en miljöpolicy utifrån bolagets verksamheter
				I samband med arbetet med miljöpolicy inkludera riktlinjer för farligt avfall i hushållssoporna
				I samband med arbetet med miljöpolicy specifikt titta på hur det avfall som uppkommer ska tas om hand

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				resurseffektivt

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	5 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta säkerställa en stabil självfinansieringsgrad	Bibehålla en hög självfinansieringsgrad	20		
	 Bibehålla höga biljettintäkter (mnkr)	87,2		
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	16 %		Analys av administrativa processer - För att optimera resursanvändningen ska en analys av de administrativa processerna genomföras
 Genomlys utnyttjandet av de lokaler som inte är publika				Fokus Kulturhuset från 2020 - Genomföra en genomlysning av ej publika ytor för att hitta eventuella effektiviseringsmöjligheter inför återflytt 2020
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	11 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-363		
 Koncentrera resurserna till den				Analys av administrativa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
konstnärliga, kulturella och publika verksamheten				processer - för att optimera resursanvändningen till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	75	81	
	 Index Bra arbetsgivare	80	84	
	 Sjukfrånvaro	3 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	1,2 %	tas fram av nämnden	
				Arbetsplats fri från diskriminering - Utveckla arbetet utifrån förändringar i diskrimineringslagen
				Långsiktig kompetensförsörjning - Ta fram en kompetensförsörjningsplan

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	50 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

S:t Erik Försäkring

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	4
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	5
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolaget räknar med att det ekonomiska resultatet för 2018 uppgår till ägarnas avkastningskrav samt föregående års budgeterade resultat om en miljon kronor. Premieintäkterna för 2018 beräknas uppgå till samma nivå som föregående år. Bolagets räknar med ett oförändrat skaderesultat jämfört med vad som budgeterats för 2017. Driftskostnaderna bedöms även de bli oförändrade jämfört med föregående år. Priserna på återförsäkringsmarknaden har de senaste åren legat på en god och jämn nivå. Denna trend bedöms fortgå även för 2018. Några investeringar kommer inte att göras under 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Könsfördelning
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Krisövning
 S:t Erik Försäkring ska stimulera det skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen	 Antalet incidenter som rapporteras i stadens incidentrapporteringssystem ska öka jämfört med föregående år	9 000		
	 Genomförda informationsträffar för försäkringsansvariga i kommunkoncernen	2		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Aktivt driva och finansiera utvecklingen av systemstöd för incidentrapportering
 Stödja det olycks- och skadeförebyggande arbetet i kommunkoncernen med fokus på försäkringsbara risker samt risker som omfattas av lagen om skydd mot olyckor	 Antalet genomförda riskbesiktningar	100		

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Kvalitetsmål för verksamheten	 Verksamheten ska förja samtliga lagar och regler inklusive styrelsens styrdokument och Finansinspektionens förordningar	100 %		 Fortsätta sitt arbete med att anpassa verksamheten till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

S:t Erik Försäkring ska bidra till effektiv energianvändning genom att begränsa energiförbrukningen på kontoret och genomföra samtliga resor med hjälp av allmänna transportmedel och lokaltrafik. Bolaget ska inte ha några egna motorfordon. Personalen ska även uppmuntras till att cykla och gå då detta samtidigt bidrar till en bättre hälsa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Elanvändning per kvadratmeter	76		

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Arbeta för att minska antal utskrifter på kontoret
				Avfall som uppkommer i verksamheten ska källsorteras
				Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

S:t Erik Försäkring ska bedriva en kostnadseffektiv verksamhet där driftskostnadsprocenten inte ska överstiga 20 procent av premieintäkterna. Bolaget ska tillhandahålla kostnadseffektiva försäkringslösningar för kommunkoncernen. Detta ska göras genom att bolaget tar så mycket risk det kan utifrån sin kapitalbas och riskaptit. Övrig risk ska transfereras till övriga försäkringsmarknaden genom köp av återförsäkring. Under året ska bolaget fortsätta att anpassa sin verksamhet till det EU-gemensamma regelverket för försäkringsföretag, Sovlens II, som infördes under 2016.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	17 %		
	 Driftskostnader i förhållande till premier för egen räkning	20 %		
 Fortsätta arbetet med att samordna bolagets	 Andel av möjlig personal som också är	100 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
administration med S:t Erik Livförsäkring AB	sysselsatt i S:t Erik Liv			
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	1		
	SCR-kvot	1,5		
 Ska medverka och teckna samtliga sakförsäkringar som stadens nämnder och bolagsstyrelser har behov av. Bolaget ska optimera den försäkringsrisk som bolaget själv tar, i förhållande till storleken på det egna kapitalet och fastslagen risknivå	 Andelen av koncernens försäkringar i procent som försäkras eller förmedlas av bolaget	100 %		
	 Samtliga försäkringstagare ska erbjudas ett årligt förnyelsebesök.	100 %		
				 Aktivt informera om sin verksamhet gentemot nämnder och bolagsstyrelser

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare	0	84	
	 Sjukfrånvaro	2,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,5 %	tas fram av nämnden	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	4
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	8
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	12
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	13

Sammanfattning

Under 2018 fortsätter bolaget att etablera arbetsformer och rekrytera medarbetare för nyproduktion av äldreboenden i enlighet med stadens kommande behov. Vägledande för Micasa Fastigheter är att i dialog med stadsdelarna och stadens övriga organisationer, skapa framtidens bostäder som fungerar för jämlik gemenskap, tillgänglighet och trygghet samtidigt som de är miljövänliga och ger rimliga kostnader både för hyresgäster och för bolaget. Under 2018 kommer bolagets arbete utifrån äldreboendeplanen och bolagets plan för utbyggnad för seniorboende att fortgå.

Trygghets- och tillgänglighetsfrågorna har fortsatt hög prioritet, såväl i nyproduktion som i bolagets befintliga bestånd. Bolaget arbetar vidare med att skapa utemiljöer som ska inspirera och underlätta utevistelse för de boende. Under året genomförs ett projekt med fastighetsvärdar i fem utvalda fastigheter och det förebyggande arbetet mot våld i nära relationer stärks. Bolaget kommer under året fortsätta att bistå socialnämnden och SHIS med tillfälliga lokaler/bostäder för nyanlända.

Micasa Fastigheter har ett fortsatt fokus på arbetet med energieffektivisering, matavfallsinsamling, minskning av koldioxidutsläppen och ett giftfritt byggande. Bolagets arbete med jämställdhetsintegrering fortsätter och dialog med hyresgäster är en fortsatt prioriterad fråga. Bolaget arbetar vidare med att ställa krav på och följa upp leverantörers arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv vid upphandlingar.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Micasa Fastigheter fortsätter att ställa om för arbete med nyproduktion och bygger upp intern kompetens för att säkerställa ett effektivt nyproduktionsarbete. Bolagets långsiktiga ekonomiska plan ger utrymme för cirka två nyproduktionsprojekt per år i kombination med en lägre takt på ombyggnationer. En del i utvecklingen är att ge organisationen ett bättre systemstöd för projektarbetet.

Bolaget har ett ramavtal med staden som styr uthyrningarna gällande intäkter och kostnader. Ramavtalet har stor påverkan på bolagets ekonomi då dessa uthyrningar berör ca 65 procent av bolagets totala area. Under 2018 kommer ramavtalet att revideras tillsammans med staden. Revideringen är nödvändig då stadens behov har förändrats samt att avtalet inte är anpassat för nyproduktion. När fler permanenta förhyrningar skapas för nyanlända finns det också ett behov av att även dessa uthyrningar får bättre struktur gällande ansvar och hyra.

Resultatet efter finansiella poster beräknas uppgå till 117 mnkr. Resultatnivån för 2018 uppskattades i flerårsbudgeten till 101 mnkr. Det förbättrade resultatet beror till största delen på mindre avskrivningar som följd av att investeringsnivån inte uppnåtts under 2017.

Fastighetsanknutna intäkter och kostnader följer i stort den tidigare uppsatta planen. Under 2017 upphörde trygghetsboende som boendeform hos bolaget och med det så upphörde även ansvaret för att tillhandahålla Micasavärdar i de fastigheterna. Trygghetsbostäderna omvandlades till seniorbostäder med aktivitetscenter där stadsdelarna ansvarar för bemanningen i dessa. Förändringen har minskat kostnaderna och till viss del även intäkterna. Kostnaderna för reparation och underhåll hålls kvar på den nivå som är uppsatt i den långsiktiga planen. För 2018 bedöms nivån kunna uppnås då organisationen är bemannad för att möta behovet, under 2017 har vakanta tjänster minskat möjligheten att utföra planerade åtgärder.

Budgeten för personalkostnader är högre än tidigare år då bolaget har fler anställda. Under 2017 och 2018 stärks organisationen med kompetens för nyproduktion samt egen kompetens gällande driftoptimering som tidigare varit i extern regi.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 400 mnkr under 2018. En betydande andel av budgeten avser stora projekt. För övrigt består projektportföljen av hyresgäst Anpassningar, drifttekniska uppgraderingar och underhåll. Det finns även en mindre del som avser tidiga skeden och utredningar som förberedande arbete inför de kommande årens investeringar.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Micasa Fastigheter kommer under året bidra till målet genom att fortsätta arbetet med att ta fram tillfälliga boenden för nyanlända. Vid tomställning av lokaler ser bolaget över möjligheten att omvandla dessa till tillfälliga bostäder för nyanlända. Detta görs i dialog med SHIS och socialnämnden.

Bolaget kommer även att delta i stadens arbete med utbyggnad av boende för äldre och personer med funktionsnedsättning samt delta i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända ensamkommande flyktingbarn med flera	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända			
				Bolaget deltar i stadens arbetsgrupper för att skapa fler boende för prioriterade grupper
 Delta i den regionala och den samlade planeringen för olika boenden inom bolagets målgrupp				Bolaget deltar i bostadsbolagens gemensamma funktionshindersråd
				Bolaget deltar i socialförvaltningens arbete med utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning
				Bolaget deltar i stadens planeringsarbete gällande utbyggnad av boende för äldre (äldreboendeplanen).

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Micasa Fastigheter kommer att bidra till målet genom att fortsätta det systematiska trygghetsarbetet i och runt bolagets fastigheter. Bland annat genom fortsatt arbete med trygghetsronderingar och med ett systematiskt brandskyddsarbete i bolagets fastigheter.

För att öka den upplevda tillgängligheten och närvaron av Micasa i bolagets fastigheter

kommer ett projekt med fastighetsvärdar att inledas i fem av bolagets större fastigheter. Fastighetsvärdarna kommer att vara ute i fastigheterna en dag i veckan och vara behjälpliga med att svara på frågor samt reparera enklare fel. Projektet kommer att följas upp under året.

Bolaget kommer under perioden stärka arbetet med att förebygga våld i nära relationer genom utbildningar av personal och information till hyresgäster. Detta kommer att ske i samarbete med den ideella föreningen Huskura.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Micasa Fastigheter medverkar för närvarande i de lokala utvecklingsprogrammen i Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby, Skärholmen (Fokus Skärholmen) och Enske-Årsta-Vantörs (Rågsved) lokala utvecklingsprogram. Inom ramen för detta arbete bidrar bolaget med erfarenhet och kunskap i de arbetsgrupper som bildats.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagets affärsplaner				Planera och genomföra CSR-aktiviteter i enlighet med bolagets verksamhetsplan. Se under målområde 1.3, 4.1, 4.3 och 4.8.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Genomföra en krisledningsövning
				Uppdatera kris- och beredskapsplan
 Prioritera brandpreventivt arbete				Fortsätta SBA-arbetet (systematiskt brandskyddsarbete)
				Genomföra försäkringsbesiktningar på fastigheter enligt uppdrag från S:t Erik försäkring
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Bolaget deltar i stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram utifrån önskemål
 Särskilt prioritera trygghetsskapande	 Trygghetsindex	79		Aktiviteter beskrivs nedan under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				ägardirektiv om fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet.
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Revidera riktlinjer för bidrag till trivselråden
 Vidta riktade åtgärder, kartlägga och initiera investeringar i den fysiska miljön inom det egna verksamhetsområdet för att minska antalet brott och öka tryggheten samt säkerställa trygghets- och säkerhetsperspektivet i stadsutvecklingsprocesserna				Säkerställa trygghetsaspekten vid nyproduktion och genomförandeprojekt
				Årliga trygghetsronderingar genomförs

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Delta i stadens arbete med att göra en översyn av organisationen för att ytterligare stärka och snabba på utbyggnaden av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Utifrån stadens äldreboendeplan planerar bolaget för nybyggnation av vård- och omsorgsboenden, totalt 21 stycken fram till 2040. Bolaget kommer i början av 2018 ha erhållit

sex markanvisningar. Arbetet med dessa projekt kommer fortgå under 2018 utifrån det 2017 framtagna ramprogrammet för vård- och omsorgsboende. För det första boendet i Rinkeby bedöms detaljplanen kunna vinna laga kraft i början av hösten 2018 varefter arbetet med att handla upp en entreprenör påbörjas.

Utifrån bolagets uppdrag att skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre togs en plan för utbyggnad av seniorboende fram 2017. En första markanvisning för ett nybyggt seniorboende erhöles 2017 och ytterligare minst en bedöms kunna erhållas 2018.

Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med att hålla en hög kvalitet i drift och underhåll genom ett systematiskt tillgänglighets-, trygghets- och underhållsarbete. Bolaget kommer under planperioden att arbeta med att vidareutveckla den systematiska uppföljningen av felanmälan för att förebygga uppkomsten av återkommande ärenden.

Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med att skapa vackra och tillgängliga gårdar som ska inbjuda till utevistelse utifrån bolagets framtagna ramprogram för utemiljö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta för en hög kvalitet i löpande drift och underhåll liksom i felanmälan och övrig service gentemot hyresgästerna.	 Produktindex	83		
	 Rent och snyggt	69		
	 Serviceindex	78		
	 Utemiljöindex	86		
				Systematisk uppföljning av driftavtal
				Systematiskt trygghets- och tillgänglighetsarbete
				Systematiskt underhållsarbete
				Vidareutveckla systematisk uppföljning av felanmälan
 Aktivt bidra till uppfyllande av stadens bostadslöfte för personer över 85 år				Bolaget ska tillskapa fler bostäder för personer över 85 år genom att arbeta utifrån planen för utbyggnad av seniorboenden
 Aktivt verka för ökad tillgång till möteslokaler med rimliga avgifter för stadens pensionärs- och anhörighetsorganisationer				Tillgängliggöra lokaler för stadsdelsnämndernas aktivitetscentra
 Bistå äldrenämnden i arbetet att säkerställa att ett äldreperspektiv finns med i stadsplanering med utgångspunkt i arbetet inom ramen för WHO:s				Bolaget stöttar äldrenämnden med kompetens i utformning av boendemiljöer i samband med stadsplanering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
nätverk för äldrevänliga städer.				
 Skapa fler bostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet för äldre, som målgruppen har råd att efterfråga, genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				Bolaget arbetar i enlighet med plan för utbyggnad av seniorbostäder
				 Bidra till äldrenämndens och socialnämndens arbete att utifrån en behovsanalys, stärka kapaciteten att tillgodose behovet av stadigvarande boendeplatser för äldre personer i drogmissbruk och/eller beroende som lever i hemlöshet
				 Samverka med berörda nämnder för att på kort och lång sikt säkerställa behovet av äldreboendeplatser inom staden

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

För att minska energianvändningen ska Micasa Fastigheter utföra dedikerade energisparprojekt i utvalda fastigheter med hög energianvändning. Vidare ska energieffektiviserande åtgärder utföras i samband med bygg- och underhållsprojekt.

Micasa Fastigheter har genom ett mångårigt driftoptimeringsarbete gjort betydande energibesparingar. Under året ska driftoptimerare i egen regi anställas och en strategi tas fram för hur arbetet ska fortlöpa.

För att öka mängden egenproducerad förnybar energi planeras installation av nya solcellsanläggningar under 2018.

I enlighet med den nya lagen om energikartläggningar i stora företag har bolaget påbörjat arbetet med dessa kartläggningar. Vidare ska energideklarationer utföras under året. Under året kommer ett större ombyggnadsprojekt ske.

Under året kommer ett större ombyggnadsprojekt att ske. I projektet har energieffektiviseringsåtgärder genomförts sedan tidigare, vilket har lett till att energianvändningen har minskat med över 30 %.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
---	-----------	--------	-------------	-----------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi i befintligt bestånd och vid nyproduktion	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	0 %		Säkerställa att mål sätts i ett tidigt skede avseende minskning av köpt energi i större ombyggnader Uppföljning av köpt energi vid större ombyggnader
	 Köpt energi (GWh)	117,8 GWh	1785 GWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)	121,19 kWh/m2	148 kWh/m2	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	121,19 kWh/m2		Energieffektivisering genom bland annat driftoptimering
	 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	285 MWh	2 750 MWh	
				Bolaget ska uppfylla energikrav enligt stadens miljöprogram vid markanvisning och nyproduktion
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet				Ta hänsyn till risker för översvämning vid planering av nyproduktion
				Vidta åtgärder där stor risk finns för översvämning.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	98 %	85 %	Bolagets anställda ska vara informerade om bolagets transport- och resepolicy

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		Bolaget ställer krav i upphandlingar gällande nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar som ytskikt i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet
				Vid nybyggnationer och relevanta ombyggnationer ska Stockholm stads "Dagvattenstrategi" och Stockholm Vattens "Checklista för dagvattenutredningar" beaktas.

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Andel fastigheter där det finns möjlighet att samla in matavfall.	80 %		
				Uttjänta mobiler och surfplattor, som inte är trasiga, säljs vidare enligt Stockholms stads upphandlande avtal

2.5 Stockholms miljö är giftfri

För att säkerställa att bra materialval görs används Byggvarubedömningen (BVB). I samband med bolagets ombyggnader kommer uppföljningen av projekt intensifieras. Utbildningar i byggprocessen inklusive miljörutiner och BVB kommer att genomföras för egna och externa projektledare under året.

Under 2018 kommer Micasa Fastigheters första miljöklassade byggnad att bli färdigställd efter omfattande ombyggnad.

Krav ställs på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår vid upphandling av varor och tjänster. Bolaget arbetar med att sprida Stockholms stads information om hur farligt avfall ska hanteras för att förhindra att de slängs i hushållssopor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav	75 %	80%	Utbildning i Byggvarubedömningen för interna och externa projektledare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			
	 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %	100%	Bolaget ställer kemikaliekrav vid städupphandling
				Uppföljning av upphandlad entreprenör för klottersanering
				Sprida Stadens information avseende lämning av farligt avfall i syfte att förhindra att de slängs som hushållssopor.

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolaget bidrar till målet genom att arbeta med kontinuerliga OVK-besiktningar och radonmätningar av bolagets fastigheter. Bolaget arbetar även med att följa fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	0,83 %	Fastställs 2018	Ombyggnaden av Kv. Filen miljöcertifieras
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	94,21 %	95%	Kontinuerliga OVK-besiktningar och radonmätningar genomförs i bolagets fastigheter.
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	95%	Bolaget följer gällande fuktsäkerhetskrav vid nyproduktion
				Ljudmiljön ska hålla ljudklass C eller bättre vid nyproduktion samt större om- och tillbyggnader

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	20 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	1		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	Samverka med stadens verksamheter för att tillhandahålla arbetstillfällen och praktikplatser

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	4 %		
 Genomföra försäljningar som stärker bolagets soliditet	 Soliditet, %	9,7		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	400 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	117		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	4 %		
 Medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar.				Bolaget samverkar med stadsdelsförvaltningar, äldreförvaltningen och socialförvaltningen för att finna kostnadseffektiva lokallösningar.
	 Driftkostnad/kvm	527		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				I samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB revidera nuvarande ramavtal med staden utifrån förändrade förutsättningar att gälla senast från och med 2019

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Micasa Fastigheter bidrar till målet genom ett fortsatt arbete med jämställdhetsintegrering av bolagets verksamhet. Bolaget följer upp och analyserar könsuppdelad statistik, bland annat i hyresgästenkäten som skickas ut till direkthyresgäster och i lönestatistiken. Där oskäliga skillnader finns planerar bolaget för åtgärder.

I samtliga om- och nybyggnadsprojekt ska jämställdhetshänsyn tas vid fördelning av gemensamma ytor, både inomhus och utomhus. Bolaget kommer under året stärka det förebyggande arbetet med våld i nära relationer, vilket beskrivs under målområde 1.7.

Micasa Fastigheter arbetar vidare med kompetensbaserad rekrytering och har rutiner för att säkerställa att ingen diskriminering sker.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bolaget följer upp och analyserar könsuppdelad statistik och planerar för åtgärder där oskäliga skillnader finns

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	80	81	
	 Index Bra arbetsgivare	83	84	
	 Sjukfrånvaro	6 %	tas fram av nämnden	Bolaget kommer upprätta en plan för åtgärder utifrån analys av sjukfrånvaro
	Analys Utifrån prognos för sjukfrånvaron under 2017 nås ej målet. Målet för 2018 baseras utifrån tidigare prognos.			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	Insatser sätts in under året för att minska sjukfrånvaron.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	4,5 %	tas fram av nämnden	
				
	Analys Bolaget ser en ökade trend gällande korttidsfrånvaron och utifrån den har bolaget satt ett högre årsmål. Bolaget kommer att fortsätta analysera vad den ökade korttidsfrånvaron beror på och sätta in åtgärder i de fall som det är lämpligt.			

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Genomföra Boverkets utbildning för Likabehandling av romer
				Kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell tillämpas

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Enligt etablerad struktur arbeta tillsammans med hyresgäster

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	Planer för systematisk uppföljning tas fram för upphandlingar med ett kontraktsvärde över 2 mnkr
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

Stockholm Business Region

Stockholms Stadshus AB Org.nr 556415-1727

Postadress

105 35 STOCKHOLM

Besöksadress

Stadshuset, 3 tr.

Telefon

08-508 290 00

Fax

08-509 290 80

E-post

info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	5
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	11

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Omsättning budgeteras till 142 mnkr och kostnaderna till 147,5 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader budgeteras till 0,5 mnkr. Resultat efter finansnetto budgeteras till -5 mnkr med anledning av fortsatta satsningar på film om 10 mnkr där 5 mnkr finansieras med eget kapital.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med med arbetsmarknadsnämnden genomföra insatser för fler stockholmare i arbete				Samarbeta med arbetsmarknadsnämnden i syfte att få fler i arbete samt informera om de insatser som staden gör.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Detta för att nå målet om en välbalanserad blandning av arbetsplatser och bostäder i stadens alla delar. Samarbetet med Start-Up Stockholm om ökad närvaro i stadens prioriterade områden ska fortsätta och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				CSR-strategin konkretiseras genom aktiviteter i verksamhetsplanen.
 Främja socialt företagande genom kunskapsspridning				Bidra till ökade kunskaper hos näringslivet om socialt företagande.
 Främja Stockholm som				Positionera de kulturella

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
en av Europas mest öppna och kreativa städer				och kreativa näringarna i Stockholm på den internationella arenan i syfte att stärka Stockholms varumärke.
				Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.
				Öka kännedomen om Stockholm internationellt.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer	 Utbildade medarbetare i ABC/HLR	10		
				Genomföra en översyn av det systematiska brandskyddsarbetet med tillhörande checklistor.
				Utveckla SMS-tjänsten "Är du i säkerhet".
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden utveckla dialogen i samverkan med näringslivet för att ta tillvara engagemang som finns för att bidra till en socialt hållbar utveckling och integration				Agera länk mellan arbetsmarknadsnämnden och näringslivet.
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen				Inom utvecklingsområdena Järva och Söderort riktas insatser för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt.
				Samarbeta med berörda stadsdelsnämnder avseende företagskontakter med staden, etableringsservice samt trygghetsskapande åtgärder.
 Samarbeta med stadsdelsnämnderna och stödja dem i deras arbete med det lokala näringslivet				Samarbeta med stadsdelsnämnderna avseende lokal näringslivsdialog.
 Särskilt prioritera trygghetsskapande				Bidra med näringslivsperspektivet i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				det trygghetsskapande arbetet.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturnämnden stärka förutsättningarna för stadens kulturella och kreativa näringar				Ansvara för stadens näringslivspolitiska kontakter och insatser avseende filmbranschen.
				Stödja företag, inom den kulturella och kreativa näringen, som önskar etablera och utveckla sig i Stockholm.

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens arbete med digitalisering och sakernas internet				Bistå med näringslivsperspektivet i genomförandet av strategi för Stockholm som smart och uppkopplad stad och "sakernas internet" (Internet of Things).

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Vid stöd till evenemang arbeta aktivt med ett miljöperspektiv	 Stöd till evenemang	100 %		Aktivt informera om miljöperspektivet vid stöd till evenemang.

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna				I samarbete med trafiknämnden och Stockholms Hamn AB studera möjligheten och förutsättningarna för marknadsaktörer att skapa en lösning för att transportera primärt turister sjövägen mellan stadens olika sevärdheter och terminalerna.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	95 %	85 %	
				 I samarbete med Stockholm Business Region AB, AB Stokab, Stockholms hamn AB, Stockholm Parkering AB trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, starta ett projekt för att med ny teknologi styra flöden för att undvika trängsel för turistbussar

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens arbete med att Stockholms kretslopp är resurseffektiva				Minska onödigt emballage.
				Sopsortering för vidare bearbetning.
				Sortering av eventuellt farligt avfall för korrekt omhändertagande.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

Arbetet med att attrahera talangfulla personer kommer att utvecklas och dialogen med dessa grupper förstärkas i samarbete med företag främst inom tech sektorn, men även andra branscher kommer att synas där det finns rekryteringsbehov av internationella talanger i Stockholm och regionen. Arbetet med att stärka nätverk inom dessa områden kommer att fortsätta och fokus kommer att läggas på social media och digitala nätverk

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för stadens innovationspris	 Antalet kvalificerade ansökningar.	200 st		Arrangera och ansvara för Stockholms Innovationsstipendium inklusive Stockholms Accelerationsstipendium.
 Stärka Stockholms attraktionskraft hos internationella talanger med unik kompetens				Arbeta med information till personer som bor och verkar i Stockholm under en kortare tid och som därefter kan fungera som ambassadörer för Stockholm.
				Arbeta med talangrekrytering samt attrahera spetskompetens till Stockholmsregionen.
				Verka för att berörda myndigheter samordnar hanteringen av frågor som berör internationella talanger.

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Snabbväxande bolag behöver god tillgång till kompetent arbetskraft, välfungerande företagsområden och handelsplatser. Det är viktigt att bolaget fortsätter att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för befintliga företag att växa och för nya företag att starta och etablera sig i Stockholm. Dessutom är det viktigt att bolaget arbetar övergripande i arbetet med att försöka förbättra stadens service gentemot företag när det gäller olika myndighetsbeslut.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra aktivt till Stockholms internationella tillgänglighet genom bland annat Connect Sweden	 Antalet nya internationella långdistansflyglinjer från Arlanda.	2 st		Bedriva linjeutveckling med aktörer som önskar bidra till ökad internationalisering.
				Genomföra marknadsföringsaktiviteter och delegationsresor tillsammans med partners inom Connect Sweden.
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	 Nystartade företag som får hjälp av staden		tas fram av styrelsen	Tillsammans med Start-Up Stockholm skapa förutsättningar för fler nya företag i stadens alla delar.
 Fortsätta samordna arbetet med etableringar och serverhallar				Samordningsansvar för etablering av serverhallar i Stockholmsregionen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Främja utländska etableringar och investeringar i Stockholmsregionen	 Antalet internationella investeringar och etableringar i Stockholmsregionen (kvitto).	30 st		
				Arbeta strategiskt med omvärldsbevakning för att stödja den investeringsfrämjande affären för att hitta fler investeringsmöjligheter som stärker Stockholms attraktivitet.
				I kontakt med de centrala förvaltningarna arbeta för en ökad internationalisering.
				Informera om Startup-scenen i Stockholm i syfte att locka fler utländska investeringar.
				Marknadsföra Stockholm som en affärsvänlig, innovativ stad inom utvalda fokusområden samt som en affärs- och finanshub för Norra Europa.
				Proaktivt och strategiskt investeringsfrämjande inom utvalda fokusområden med syfte att driva kapital, kompetens och jobb till Stockholmsregionen.
 Förbättra förutsättningarna för näringslivet i Stockholm	 Antal nystartade företag	23 750	23 750	
	 Nöjd Kund Index (NKI) inom ramen för Stockholm Business Alliance.	72		Verka för förbättrad näringslivsservice i det regionala partnerskapet inom Stockholm Business Alliance.
				Bidra till ökad kunskap och samverkan i besöksnäringen.
				Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, berörda bolag inom staden samt arbetsmarknadsnämnden aktivt bidra till stadens arbete med etableringar av nyanlända på bostads- och arbetsmarknaden.
				Förstärka Stockholms

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				nationella och regionala roll.
				Medverka i stadens stadsutveckling i syfte att skapa attraktivitet samt en klimatsmart, socialt, demokratiskt och ekonomiskt hållbar stad.
				Samarbeta med stadens nämnder och bolag samt stödja näringslivet i stadens utvecklingsområden.
				Samordna och utveckla stadens verksamheters bemötande av näringslivets behov, både avseende nya och befintliga företag.
				Utveckla Stockholm som en plats för startup-bolag.
 Ha en problemlösande och tillmötesgående inställning till företagsetablering och utveckling i Stockholm	 Företagens nöjdhet med bemötandet	77	77	Samarbeta med berörda nämnder samt bolag kring etableringsservice.
 I samarbete med kommunstyrelsen och i samråd med stadsdelsnämnderna kartlägga möjligheterna för ökad tillväxt inom respektive stadsdels geografiska område genom en lokal näringslivsanalys				Ha kännedom om de strategiska tillväxtbranscherna i Stockholm samt använda informationen för att bidra till att förbättra förutsättningarna för stadens företagare.
				I större stadsutvecklingsprojekt ska bolaget verka för att näringslivets möjligheter och förutsättningar analyseras i syfte att få med ett näringslivsperspektiv i planeringsfasen.
				Utifrån genomförd analys av strategiska tillväxtbranscher ska bolaget i dialog med berörda nämnder bidra till Stockholms fortsatta tillväxt och sysselsättning.
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och start up-				Samarbeta med Start-Up Stockholm, och inom staden berörda bolag och förvaltningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
verksamhet med fokus på ytterstaden och att tillhandahålla tillfälliga lokaler för nyföretagarrådgivning				för ökad närvaro i stadens alla delar.
 Tillhandahålla lots- och servicefunktionen gentemot företag	 Antal företag som staden har lotsat	1 800 st	tas fram av styrelsen	
				Bidra till att stadens service till näringslivet i ökad utsträckning digitaliseras för att underlätta att starta, driva och utveckla företag i Stockholm.
				Stödja berörda nämnder i arbetet med att förbättra samarbetet med stadens företag kring stadens myndighetsutövning (NKI).
 Utveckla besöksdestinationen Stockholm tillsammans med näringslivet.	 Antal internationella kommersiella gästnätter.	7 %		
	 Medverka till att framtida delegatnätter inom ramen för internationella kongresser (association meetings) initieras	110 000 st		
				Underlätta för valet av Stockholm.
				Utveckla Stockholms internationella attraktionskraft som destination.
 Utveckla kommunikation och skapa tydliga kontaktvägar för näringslivet, bland annat med utgångspunkt från lokala näringslivsråd	 Näringslivets nöjdhet vid kontakter med staden som myndighet	70	70	Tillsammans med berörda nämnder och bolag skapa och tydliggöra näringslivets kontakt med staden (Gäller ej myndighetsutövning).
	 Lönesumma (dagbefolkning) i privat sektor, Stockholms stad	4	4,0%	

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler	 Antal tillhandahållna	23 st	9 000 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
ungdomar får feriejobb	platser för feriejobb			
	 Antal tillhandahållna platser för sommarpersonal vid SVC	7 st		
				Tillsammans med Start-Up Stockholm möjliggöra för unga stockholmare att driva sommarlovsföretag inom ramen för feriejobb.
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen av personer med eftergymnasial utbildning eller liknande	3 st		
	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	14 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-5		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

En god arbetsmiljö, som genomsyras av jämställdhet, jämlikhet, mångfald, frihet från diskriminering där olikheter tas tillvara, ska prägla koncernen och det finns alltid en strävan att uppnå en jämnare fördelning mellan könen. Vidare ska jämställdhetsperspektivet beaktas vid stöd till evenemang.

Genom bl.a. Start-Up Stockholm ska potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande utvecklas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Främja företagande av kvinnor med utländsk bakgrund				Utveckla potentialen för kvinnor med utländsk bakgrund avseende företagande och nyföretagande.
 Vid stöd till evenemang arbeta aktivt med ett jämställdhetsperspektiv	 Stöd till evenemang	100 %		Aktivt informera om jämställdhetsperspektivet vid stöd till evenemang.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare	84	84	
	 Sjukfrånvaro	3 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	tas fram av nämnden	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar

Verksamhetsplan 2018

S:t Erik Markutveckling AB

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	5
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	7

Sammanfattning

S:t Erik Markutvecklings uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Syftet är att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Verksamheten kommer under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Relaterat till respektive inriktningsmål ska bolaget även:

Ett Stockholm som håller samman

- i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov
- i samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella
- se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder i bolagets utvecklingsprojekt
- i samarbete med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och av kommunfullmäktige gemensamma direktiv

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto, exkl realisationsvinst, per 2018-12-31 budgeteras till 34 mnkr, vilket ligger i nivå med kommunfullmäktiges resultatkrav om 34 mnkr. Realisationsvinsten för avyttrad mark beräknas uppgå till 2,3 mnkr.

Koncernens omsättning budgeteras till 299 mnkr

Periodens investeringar budgeteras till 100 mnkr, vilket främst avser hyresgästanpassningar i fastigheter i Slakthusområdet/Söderstaden.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-				Arbetar aktivt med säkerheten i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				fastigheterna.
				Bolaget bistår i möjligaste mån staden vid behov av tillfälliga lokaler, studentboenden och akuta boenden.
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Säkerställer att krishanteringsplanerna uppdateras kontinuerligt.
 Tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet av Söderstaden	Antal möten med berörda aktörer.	6		Aktiv roll i Vision Bällstaviken/Söderstaden, Årsta, Norra Djurgårdsstaden
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				Säkerställer att antidiskrimineringsklausulen ingår i upphandlade avtal.

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med exploateringsnämnden också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de villaområden som kan vara aktuella				Utöka samarbetet med exploateringsnämnden och stadsbyggnadskontoret
 I samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen söka strategiska				Bolaget ska pröva förslag till eventuella fastighetsförvärv, företrädesvis i relevanta stadsutvecklingsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov				
 Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling				Löpande pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling
 Se över möjligheterna att ha tillfälliga studentbostäder på bolagets utvecklingsprojekt				Vid eventuella vakanser i bolagets lokaler ska möjlighet till studentbostäder och/eller annan användning provas.

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
RIK Energianvändningen i den egna verksamheten ska minska				Energibesparande åtgärder, exempelvis värmeåtervinning.
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	165 kWh/m2		

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	0 %	85 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
Resurseffektiv avfallssortering i fastighetsbeståndet.				Utreda förutsättningar för resurseffektiv avfallshantering.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	9 000 st	Ta emot feriearbetare.
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0		
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	Extern förvaltare ska enligt kontrakt föra en dialog med Stockholm Stads Jobbtorg i syfte att pröva om det finns arbetssökanden som motsvarar nuvarande eller kommande personalbehov.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	7 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	100 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	34		
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Direktavkastning	4,1 %		
	 Driftkostnad/kvm	510		

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro ♀	3 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 ♀	3 %	tas fram av nämnden	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	85 %	85%	Bolaget följer löpande upp befintliga avtal och analyserar dessa.
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar



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

Sid. 1 (6)
2017-11-24

Verksamhetsplan 2018

S:t Erik Livförsäkring AB

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	4
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	4
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6

Sammanfattning

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Bolagets ekonomiska resultat för 2018 beräknas bli i linje med ägardirektiven samt budget för 2017. Premieintäkterna beräknas sjunka med fem miljoner kronor på grund av lägre intjänande i de aktuella pensionsplanerna, KAP-KL och PA-KFS. Utbetalda försäkringsersättningar bedöms dock bli oförändrade jämfört med 2017. Kapitalavkastningen på bolagets placeringstillgångar beräknas bli oförändrade jämfört med budget 2017. Driftskostnaderna beräknas också bli oförändrade. Bolaget räknar inte med att göra några investeringar 2018.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner				Analys av ansvarsfulla investeringar
				Analys av fördelning av utbetalda pensioner mellan könen
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer				Krisövning

Bolagsspecifika inriktningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Servicemål	 Antalet kundbesök i förhållande till antalet kunder	100 %		

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

S:t Erik Liv ska bidra till effektiv energianvändning genom att begränsa energiförbrukningen på kontoret och genomföra samtliga resor med hjälp av allmänna transportmedel och lokaltrafik. Bolaget ska inte ha några egna motorfordon. Personalen ska även uppmuntras till att cykla och gå då detta samtidigt bidrar till en bättre hälsa.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Miljömål				
	 Elförbrukning per kvadratmeter	76		

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	100 %	85 %	

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Arbeta för att minska antalet utskrifter på kontoret
				Avfall som uppkommer i verksamheten ska källsorteras
				Farligt avfall ska inte förekomma i hushållsoporna

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0 st	9 000 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	500 st	

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

S:t Erik Liv ska bedriva en kostnadseffektiv verksamhet där driftskostnadsprocenten inte ska överstiga 0,5 procent av det förvaltade kaitalet. Bolaget långsiktiga mål är att trygga sitt pensionsåtagande gentemot de försäkrade. Detta ska göras genom att huvuddelen av det förvaltade kapitalet placeras i realränteobligationer utgivna i svenska kronor med låg risk. Max 25 procent av tillgångarna får placeras i aktier. Under året ska bolaget påbörja förberedelserna inför införandet av det nya EU-gemensamma regelverket för tjänstepensionföretag, IORP II, som införs från och med den 1 januari 2020.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Effektivitetsmål	 Driftskostnadsprocent	0,5 %		
 Finansiellt mål	 Nominell solvensgrad	106 %		
	 Real solvensgrad	90 %		
 Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag	 Andelen försäkrade åtaganden av det totala antalet försäkringsbara åtaganden	98 %		
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Andel administrations- och indirekta kostnader	10 %		
 Fortsätta arbetet med att samordna bolagets administration med S:t Erik Försäkring AB	 Andel av möjlig personal som också är sysselsatt i S:t Erik Försäkring	100 %		
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Avvikelse investeringsbudget, %	0 mnkr		
 Godkänd resultatnivå	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	45		
 Kvalitetsmål	 Antalet registrerade fel ska minska	90 %		
				 Påbörja förberedelserna för det nya EU-gemensamma regelverket IORP II som ska träda i kraft 1 januari 2020
 Sträva efter att	 Nominell solvensgrad	106 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena realt	 Real solvensgrad	90 %		
	 Utvärdering av måluppfyllnad och initialt syfte	100		 Tillsammans med koncernledningen utvärdera verksamheten avseende måluppfyllnad och initiala syfte

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex 	81	81	
	 Index Bra arbetsgivare 	84	84	
	 Sjukfrånvaro 	2,5 %	tas fram av nämnden	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 	2,5 %	tas fram av nämnden	

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	85%	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar