

Utfallsrapport Tertial 2 2018

Stockholmshem

Innehållsförteckning

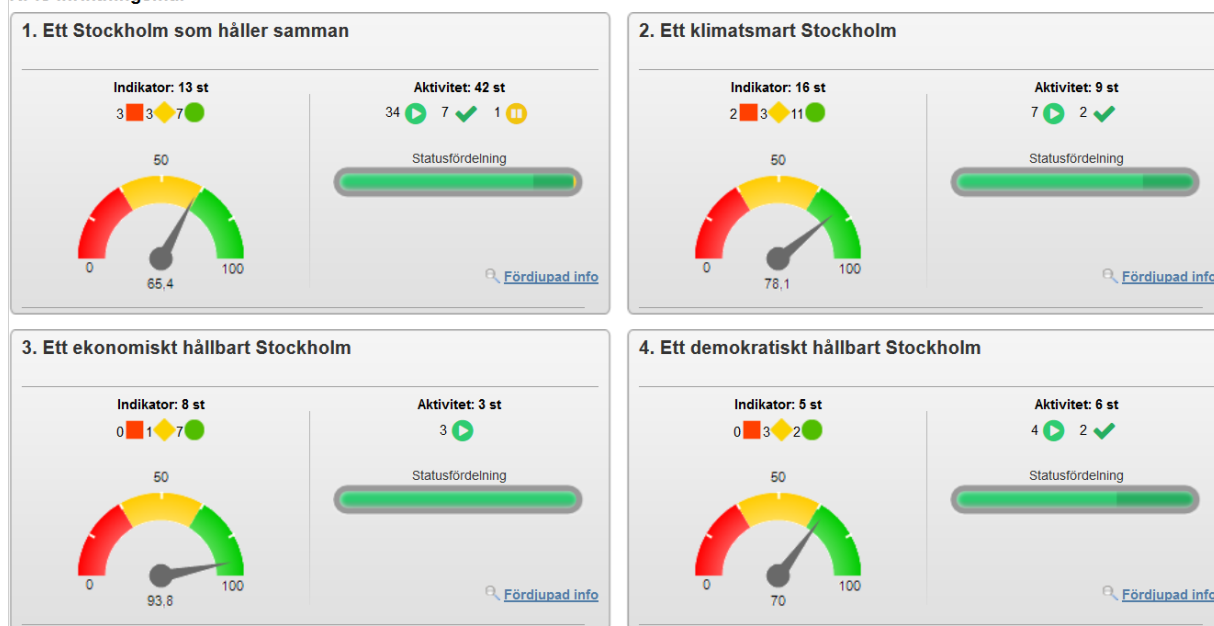
Sammanfattande kommentar.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman	3
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	12
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	18
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	18
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	19
Bolagsspecifika inriktningar	19
2. Ett klimatsmart Stockholm	19
2.1 Energianvändningen är hållbar	19
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	21
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	22
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	24
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	24
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	24
Bolagsspecifika inriktningar	25
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	25
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	25
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	25
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	26
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	27
Bolagsspecifika inriktningar	28
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	28
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	28
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	28
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	29
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....	29
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	30
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	30

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning31**Bolagsspecifika inriktningar..... Fel! Bokmärket är inte definierat.****Sammanfattande kommentar**

Bolaget har inlett, och kommer fortsatt vara i, en intensiv period präglad av förändringsarbeten som påverkar omfattande delar av organisationen. Stora projekt och förändringar sammanfaller nu inom en begränsad period, årsskiftet 2018/2019:

- Bolagets samtliga datorer, telefoner och tillhörande utrustning kommer bytas ut till följd av en ny gemensam upphandling av IT-service, GSIT.
- Ny webb och intranät utvecklas.
- Nuvarande fastighetssystem kommer bytas ut.
- Ett nytt ledningssystem tas fram samtidigt som arbetssätt och processer förtydligas/justeras.

Vidare arbetar Bolaget med målsättningen att våra byggarbetsplatser ska kännetecknas av sund konkurrens på lika villkor. Detta till följd av att fusk med skatt, identiteter och arbetsvillkor m.m. förekommer på byggarbetsplatser över hela Stockholm. Modellen för att motverka fusk går under namnet *Rättvist Byggnade* och består bl.a. av utökad kontroll på leverantörskedjor och fysiska byggarbetsplatskontroller.

KF:s inriktningsmål**Analys av ekonomisk utveckling****Tertialbokslut 2 2018**

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 307 (268) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 625 (1 548) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftskostnaderna uppgick till 762 (749) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 154 (145) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 104 (99) mnkr. Övriga

förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 61 (80) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 213 (187) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 347 (314) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -87 (-90) mnkr vilket är i nivå med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,2 procent per 170831 till 1,05 procent per 180831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 318 (1 137) mnkr, fördelat på nyproduktion 776 (745) mnkr, ombyggnader 503 (391) mnkr, förvärv av fastighet 36 (0) samt inventarier 3 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2018 uppgick per augusti månad till 350 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 350 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2018 genomfördes en hyreshöjning om 1,3 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna överensstämmer i huvudsak med vad som budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

I budgeten för 2018 har en snittränta, enligt stadens instruktion, bedömts till 1,1 procent på årsbasis. Utfallet för snitträntan för årets första 8 månader uppgick till 1,05 procent. Enligt bolagets bedömning kommer den budgeterade räntekostnaden för året bli 5 mnkr lägre än vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Budgeten uppgick till 2 465 mnkr fördelat på nyproduktion 1 630 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 554 mnkr, ersättningsinvesteringar 266 mnkr samt övrigt 15 mnkr. Prognosen för helåret 2018 är totalt 2 091 mnkr, dvs ett lägre utfall motsvarande 374 mnkr. Minskningen är i sin helhet hänförlig nyproduktion där två projekt drabbats av oförutsedda problem i marken som föranlett åtgärder som försenat projekten. Vidare är detaljplanerna för två större projekt överklagade vilket förskjuter starten. Ett projekt har förskjutits i tid som en följd av för höga anbudskostnader vid upphandling av produktionen.

Förvärv fastigheter

Under tertiet har en fastighet i Gröndal förvärvats för 36 mnkr.

1. Ett Stockholm som håller samman

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholms hem hittills, under 2018, förmedlat 144 lägenheter av helårs målet på 184. Dessa innefattar Bostad först, SHIS samt försöks- och träningslägenheter. Bolagets bedömning är att årsmålet kommer nås.

Utöver dessa har Bolaget förmedlat 111 ungdomslägenheter, 5 kompiskontrakt för ungdomar och 5 kompiskontrakt för +65.

Till och med tertial 2 har 220 tillfälliga modulbostäder för nyanlända påbörjats. Prognosen för

helåret är att färdigställa 320-370st.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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
				Analys Pågår. Arbetsrättsliga krav i byggentreprenader kommuniceras och följs även upp genom vår modell Rättvist byggande.
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 ● Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	144 st	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.	144	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.
				Analys Avslutad - Behandla förturer skyndsamt. Vi har ingen insyn i skälet för förtursprövning.

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Åtgärdsplaner har tagits fram för tre områden med lokala centrum eller torg. Planerna innehåller åtgärder för trygghet och trivsel som ska genomföras under 2018 och 2019. Vidare har en långsiktig utvecklingsplan för Stockholms hems centrum- och torgfastigheter tagits fram.

Planens första steg, en övergripande kartläggning, har under tertialet genomförts av studenter från Stockholms universitet. I arbetet har studier genomförts i respektive centrumkvarter där bland annat förbipasserande och lokalhyresgäster intervjuats.

En odlingscoach har upphandlats som i samarbete med Bolaget, anställt kvartersodlare i Hässelby och Rinkeby. Dessa kvartersodlare utbildas i att driva odlingar för att främja mötesplatser och levande stadsdelar. Inför nästa säsong planeras vidare stadsodling i Solberga, Skärholmen och Sättra.

Arbetet med veckovisa teamrapporter fortsätter. Rapporterna ger operativ verksamhet möjlighet att enkelt följa upp och analysera de egna resultaten, planera och utveckla rondering för mer välskötta fastigheter. Förhoppningen är att ronderingars proaktiva åtgärder bidrar även till nöjdare hyresgäster.

Under året utbildas personal internt för att öka kunskapen om utmaningar med uthyrning samt arbetet med oriktiga hyresförhållanden. Anställda i kundnära verksamhet ska veta hur de går tillväga vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden i beståndet. Vidare samarbetar Bolaget med Bostadsförmedlingen och Socialförvaltningen i Stockholm gällande denna fråga.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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
				Analys Vi följer den riktlinje om "behövlighet" och "möjlighet" som vi beslutade under 2017 som även är synkroniserad med stadens förväntningar. Vi har sett att det är fortfarande svårt att säkerställa efterlevnaden av den nya riktlinjen. Vi implementerar ny rutin via vår nya roll som ska bevaka processefterlevnad.
				 I samband med större ombyggnationer ska bolaget planera för aktiviteter som främjar social hållbarhet.
				Analys Ingår i upphandlingar i samband med större projekt.
				 Utred möjliga projekt passande arbetsmarknadssatsningar för att öka möjlighet att erbjuda platser.
				Analys Projekt pågår och ett exempel är försök med trygghetsvårdar i FO 6.
				 Utred möjlighet till arbetsmarknadssatsning

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta aktivt i arbetet med Fokus Skärholmen				och platsutveckling/mötesplatser i dialog med de boende.
				Analys 2 trygghetsvårdar på plats. Testet har blivit så positivt att vi kommer utöka med fler trygghetsvårdar från jobbtorg.
 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
				Analys Öronmärker lämpliga 3-rumslägenheter för ungdomar samt +65, tillsammans med systerbolagen ska detta utvärderas och utredas.
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	  Antal avhysningar pga störningar		15 st	
 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.
				Analys Detta pågår i samtliga projekt och är en del i planarbetet då vi för dialog med bla SBK och stadsdelsförvaltningen om behov. Pågår löpande och är rutin.
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism				 Hitta former för samverkan rörande våldsbejakande extremism i samarbete med stadsdelsnämnder.
				Analys Svårhanterligt för oss som Fastighetsbolag att hantera självständigt. Löpande samarbete och dialog med övriga samhällsfunktioner pågår ständigt. Ex Fastighetsföreningar och LUP.
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla				 Arbeta fram samverkansavtal med Socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
arbetet mot oriktiga hyresförhållanden				Analys Fortsatt samarbete med socialförvaltningen men ännu inget avtal
 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.
				Analys Sydöst: Löper på enligt samma beskrivning som för T1. Sydväst: Etablera ett Projektkontor som är bemannat. Ska utvecklas för att bli en tydligare marknadsföring/informations kanal för boende i området.
 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.
				Analys Sydöst: Samarbete med stadsdelsförvaltning i projekten Skarpnäcks Lyftet (både Skarpnäck och Bagarmossen) och Hållbara Hökarängen. Sydväst. Aktiva i samtliga LUP:ar som pågår.
 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.
				Analys Pågår löpande. Vi undersöker möjligheten att förtäta på egna, eller i anslutning till, fastigheter. Vi har sökt och fått markanvisningar i exempelvis Hagsätra, Rågsved och Skärholmen
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala				 Inventera trygghetsskapande åtgärder utöver "befintliga trygghetsspaket" i bolagets bestånd samt ansök om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar				trygghetsbidrag för möjliga insatser.
				Analys Ej uppstartat
 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
				Analys Klart.
 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.
				Analys Nya HK framskrider. Visa och introducera nyanställa. Löpande utbyte med olika aktörer.
				✓ Samarbete med systerbolagen gällande Lokalmarknadsdagen.
				Analys Klar
				▶ Se över utvecklingsmöjligheter för centrum och torg inom, samt i nära anslutning till, bolagets bestånd.
				Analys Slutrapport har presenterats för FLG den 31/8. Under hösten kommer även presentationer ske med berörd distriktspersonal.
 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
				Analys Arbete pågår. Bland annat förväntas avtal tecknas med systerbolag samt Hyresgästförening om systematisering.
 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				▶ Utred möjliga sätt att arbeta med uthyrning och uppföljning av lokalkontrakt.
				Analys Vid uthyrning av lokaler så är vi noggranna med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				bakgrundskoll av hyresgäst samt formulering om användningsområde i hyreskontraktet.
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm				 Utreda möjligheterna att under 2018 anlägga "pop-up-parker".
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	  Antal färdigställda lägenheter		300	
	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	
	Analys Projekten Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö		79,5	
	  Produktindex	77	79,5	
	Analys Vårt underhållssystem VLU påverkar betyget för produktindex negativt då hyresgästen själv styr om, när och hur underhåll sker. Vi har höga betyg för de allmänna utrymmena som exempelvis tvättstugor. Även här bör utemiljön nämnas som fokusområde för att kunna stötta förbättring av skötsel och upplevd miljö. Framför allt betyg på planeteringar och växtmaterial ligger lite lägre i en branschjämförelse.			
	  Rent och snyggt	75	80	
	Analys Trots att vi missar målet har vi gjort framsteg inom främsta förbättringsområdet på Rent och Snyggt; Avfallshantering. Det har dock inte räckt till då det nu är tydligt att utemiljö är ett allt viktigare fokusområde, här backar betygen för andra året i rad. Aktiviteter kommer läggas in i syfte att förbättra resultatet.			
	  Serviceindex	83	84,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Trots stora förbättringar inom avfallshantering, så nås inte målet då vi backar på de övriga områden som ingår i indexberäkningen. Vi har dock fortsatt höga betyg på dessa områden och kommer att analysera utfallet och trenderna i respektive område för att välja rätt aktiviteter utifrån behov. Inom rent och snyggt kommer vi att vara tvungna att bredda vårt fokus att innefatta även utemiljö, då det betyget backade för andra året i rad.			
				  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
				Analys Arbete pågår löpande. Bolagets krisplan har uppdaterats med hanteringsplan inför införande av GDPR. Ansvarig på bolaget jobbar med hanteringen runt flytt av RSA till ILS-verktyget. Möte genomfört med SDN Skärholmen, polis och bevakningsleverantör för att möjliggöra bättre samarbete och utökad samverkan. Planeringsmöte för krisövning genomfört, detaljplanering under september.
				  Planera för en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen
				Analys Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens centrum 2022. Samrådet som planerades att starta i september har senarelagts, på grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under T3.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Stockholmshem deltar aktivt i de lokala utvecklingsprogram (LUP) där Bolaget har ett väsentligt bestånd. Medverkan sker i samtliga prioriterade områden förutom Rinkeby-Kista där Bolaget inte har ett större antal bostäder. En strategi för områdesutveckling och arbetet med LUP är under framtagande. Vidare förs dialog med Stadsledningskontoret och Stadshus AB.

Inom ramen för Fokus Skärholmen har planer för trygghets- och trivselskapande åtgärder tagits fram för fastigheter i Skärholmen och Sättra. Bolaget har ansökt om stöd från Boverket för åtgärder av utemiljöer i dessa områden under åren 2018-2020. Åtgärderna kommer genomföras i dialog med hyresgäster och gäller bland annat förbättrad belysning, upprustning av utemiljöer, skapande av konst och stadsodling för boende.

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

Hittills under 2018 har 227 bostäder påbörjats. Ca 200 lägenheter påbörjades i slutet av 2017 vilka ingår i rapporteringen för 2018. Årsmålet för antal påbörjade bostäder, är i rapporteringen 800. Bolaget bedömer att årsmålet kommer att bli svårt att uppnå. Osäkerhet råder dock gällande två projekt och kan resultera i ett utfall om drygt 600.

264 bostäder har färdigställts till och med tertial 2. Prognosen för antal färdigställda bostäder är 300 och ligger därmed i linje med målet för 2018.

Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet 2019. Bolaget vidareutvecklar markackvisionsarbetet och arbetar med att uppdatera den interna ackvisionsstrategin. En rutin har utvecklats som lett till samarbete med Familjebostäder och Svenska bostäder som syftar till att stärka alla bolags ackvisionsarbete.

Arbetet med Stockholmshusen fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshem har 9 projekt i olika faser med ca 900 lgh.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Arbetet forlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämningar sker nu kontinuerligt. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtal har tecknats med två entreprenörer inför kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK
				 Fortsätta arbetet med att utveckla snabba

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggande av modulbostäder				bostäder som industrialiserad och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och 74 bostäder är överlämnade till Shis. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling av entreprenörer har genomförts. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK
 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.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 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.
				Analys Arbetet med Stockholmshusen har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera och produktionsstarta nya bostadsprojekt. För närvarande har vi 9 projekt om ca 900 lgh i olika faser. Första produktionsstart är planerad till hösten 2018.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar				 Genomföra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar.
				Analys Mall för hur bolaget ska arbeta med frågan är framtagen.
 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.
				Analys En gemensam nomenklatur med begrepp och kriterier för tillgänglighetsklassificering ska tas fram. Arbetet leds av Bostadsförmedlingen.
				 Implementera Stockholmshems projekteringsanvisningar rörande tillgänglighet.
				Analys Klart
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	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.
				Analys Ingår i uppdraget Bolaget planerar för boende för äldre och personer med funktionsnedsättning.
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet är en del i det dagliga arbetet med nyproduktion. Regelbunda möten hålls med styrgrupp för Stockholmshusen. Stockholmshem har ca 10

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				projekt (ca 900 lgh) i olika faser och en första produktionsstart under hösten 2018.
 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.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämnningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 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.
				Analys Arbetet fortlöper enligt plan. 6 st projekt är upphandlade och igångsatta i olika faser och överlämnningar till Shis pågår löpande. Två projekt är under bygglovsprövning. Ramavtalsupphandling är klar och två entreprenörer är avtalade för kommande projekt. Ytterligare projektidéer diskuteras kontinuerligt med SLK.
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Antal	227 st	800 st	
	påbörjade bostäder			
	Analys Projekten Hagsätravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			
				 Vidareutveckla markackvisionsarbetet för att öka antalet möjliga bostäder i projektportföljen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys En rutin har utvecklats som lett till samarbete med FB och SB som syfter till att stärka alla bolags ackvisitionsarbete. Fortlöper kontinuerligt. Ackvisitionsstrategi för 2109 uppdateras under T3 2018.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament				 Utvärdera arbetssätt med "Bytesväggen" från Valla Torg.
				Analys Utvärderingen visar att bytesväggen fyllde sin funktion. Upplevelsen är att hyresgästerna uppskattade möjligheten till byte på detta sätt. För eventuellt kommande projekt bör resurser avsättas eller satsningen tidsbegränsas då den kräver tid och engagemang för att fungera smidigt och korrekt. Bolaget ser att motsvarande satsning går att hantera i projektlokal med lappsystem men att en centralt ordnad funktion, inte är hanterbar med den nya lagstiftningen (GDPR).
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder				 Fortsätta arbetet med Stockholmshusen i samarbete med bl.a. systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar.
				Analys Arbetet fortgår och har blivit en naturlig del av arbetet med att ackvirera mark och driva bostadsprojekt. Stockholmshem har 10 projekt i olika faser med ca 900 lgh. En första produktionsstart planeras till hösten 2018.
				 Nyproduktionsprojektet Backåkra (tid Brofästet) byggstartas. Projektet ska följas upp för att öka kunskapen rörande utveckling av byggnation

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				och förvaltning inom miljö- och teknikområdet.
				Analys Projektet fortlöper enligt tidsplan med ett färdigställande under 2019.
 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.
				Analys Ingår som en del av ackvisitionsarbetet. och gäller i första hand projekt lämpade för studenter och Shis där bostäderna lämpar sig väl för en industrialiserad tillverkning. Ramavtal inkluderar volymelementstillverkare vilket skapar utrymme för industrialiserade system och modulteknik att konkurrera med konventionell byggteknik. Marknaden bevakas med avseende på detta.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända	0	100	
	Analys De 100 lägenheter som efterfrågas, tolkas som 100 nya lägenheter årligen för permanent förhyring av SHIS kärnverksamhet, företrädesvis i nyproduktion likt Bjällerkransen, ombyggnation som Skarpa by eller överlåtelse av befintliga bostäder som i Enskede. Det finns i nuläget endast ett fåtal avsatta för SHIS och det är trögt att få igång projekt, även om vi tillsammans arbetar för detta. Bolaget producerar dock tillfälliga bostäder i moduler för att hantera den akuta efterfrågan, prognosen för dessa är 320-370 lägenheter under 2018. Lokal på S:t Göransgatan håller på att omvandlas till SHIS verksamhet. Dock har bolaget inte rådighet över hur dessa kommer tilldelas.			
	  Antal färdigställda lägenheter		300	
	  Antal påbörjade bostäder	227 st	800 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Projekten Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess. Nedjusterat.			
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	227	800	
	Analys Projekten Hagsåtravägen samt Bjurbäcken flyttas sannolikt fram till 2019 pga försenad planprocess.			
				  Återställa bostadsanpassningar för personer med funktionsnedsättning efter renoveringar
				Analys Går enligt plan

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Påbörjas under T3.

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Bolaget fortsätter arbetet med att utveckla ett nytt kontor i Skärholmen.
				Analys Fortsatt planering, kravställningar och utredningar har pågått under T2. Arbetet fortsätter för inflyttning i nyproducerade lokaler i Skärholmens

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				centrum 2022. Samrådet som planerades att starta i september har senarelagts, på grund av fortsatta utredningar gällande fastighetens utformning. Dock förväntas samrådet kunna starta under T3.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Tävling lanserad och bolaget tar in extern konsult för bedömning av inlämnade bidrag. Tävlingen beräknas vara avslutad till årsskiftet 18/19.

Bolagsspecifika inriktningar

2. Ett klimatsmart Stockholm

2.1 Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem fortsätter och har satsat än mer på förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering som tillägg till större underhållsprojekt. Bolaget ser en fortsatt minskande trend gällande energianvändning för uppvärmning och varmvatten som under tertial 2 2018 uppgick till 166,7 kWh/m². Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Med anledning av detta beräknas årsmålet inte uppnås.

Under tertialet har Bolaget fattat en rad beslut för att öka tempot i arbetet med att installera och producera solenergi. Trots detta förväntas uppsatt mål om produktion av 400MWh solenergi inte nås 2018 med hänvisning till kommentar i tertial 1.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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	53,7 kWh/kvm	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.
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion				 Pilottesta ett externt utvecklat verktyg för klimatberäkningar av ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Pågår enligt plan och förväntas fortsätta under 2019.
 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.
				Analys Arbete pågår se kommentar T1.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent		100 %	
	 Köpt energi (GWh)		304 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Bolagets energispararbete genomförs enligt plan och förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering fortsätter. Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Trenden är minskande men med anledning av ovanstående beräknas årsmålet inte nås.			
	  Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m2 BOA och LOA)		160 kWh/m2	 Fortsatt utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå inklusive automatiserad energirapportering (ILS 2017)
	Analys Bolaget fortsätter och har satsat på mer på förbättringar i arbetet med systematisk energieffektivisering. Trots bolagets goda arbete består utmaningen av ett blandat bestånd, ofta med akut underhållsbehov eller andra prioriterade åtgärder. Trenden är minskande men med anledning av ovanstående beräknas årsmålet inte nås.			Analys Utbyggnad av styr och övervakning på fastighetsnivå, pågår enligt plan.
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)		148,64 kWh/m2	
	Analys Se kommentar T1.			
	  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)		400 MWh	
	Analys Se kommentar T1.			

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till				 Formulera vad Stockholms hems hållbarhetsarbete innefattar. Med det som utgångspunkt kan det

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
parkering i befintliga och nya fastigheter				identifieras ett eventuellt behov av delstrategier.
				Analys Hållbarhetsstrategi är antagen. Eventuella delstrategier utvärderas löpande.
				✔ Fortsatt arbete med att erbjuda möjlighet för hyresgäster att ansöka om laddplats.
				Analys Ingår i ordinarie verksamhet. Sker efter förfrågan från hg, även P platser utan motorvärmarruttag.
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter				▶ Säkerställ möjligheten till cykelparkeringar vid gårdsupprustningar samt i ny- och ombyggnadsprojekt.
				Analys Ingår i projekteringsanvisningarna där olika lösningar för cykelparkeringar redovisas. I Nyproduktion för dialog med SBK om antal platser inomhus contra på gårdar samt utförande.
 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 bilpooler.
				Analys Pilotprojekt och dialog med hyresgästföreningen pågår. Riktlinjer för mobilitet är under framtagande.
	 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	89,4 %	85 %	

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

För att främja och underlätta arbetet med att engagera boende i stadsodling och biologisk mångfald har Bolaget ramavtal med stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i Bolagets bostadsbestånd.

2017 påbörjades, i samarbete med miljöinstitutet IVL, ett nytt projekt - Gröna testbäddar i Solberga. Projektet genomförs inom ramen för EU-projektet Grön BoStad och fokuserar på att

hitta lösningar kring lokal dagvattenhantering samt hantering av mat- och parkavfall. Under tertialet har Bolaget inlett sökandet av små- eller medelstora företag som vill testa och/eller visa upp sina lösningar.

Bolaget utvecklar projekteringsanvisningarna till att inkludera gestaltning av utemiljöer. Underlaget kommer vara vägledande för stora delar av verksamheten, arbetet har försenats men förväntas färdigställas under tertial 3.

Upphandling av sårbarhetsanalys avseende klimatförändringar har färdigställts, uppstart av projektet är försenat men beräknas ändå vara färdigställt innan årsskiftet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet				 Påbörja sårbarhetsanalys och klimatanpassningsåtgärder.
				Analys Arbeta pågår se kommentar T1.
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling				 Fortsätta arbetet med stadsodlingscoacher och biodling samt möjlighet till odling i närmiljö.
				Analys Kvartersodling i Hässelby och Rinkeby under säsong 2018. Planering inför kommande säsong i Solberga samt i Fokus Skärholmen, Sättra och Skärholmen.
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion				 Arbeta pågår att genomföra parkeringsköp i de projekt det ges möjlighet.
				Analys Ingår som en del i exploateringsavtal och detaljplan vid nyproduktion. Parkeringsköp ingår som ett alternativ då ett projekts p-tal bestäms.
	  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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Antal bostäder med separat insamling av matavfall	8 171 st	8 000 st	

2.5 Stockholms miljö är giftfri

I Bolagets 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 ställer krav på användandet av BVB i byggentreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

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

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholmshem har ett löpande förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågor. Det pågår ett ständigt arbete att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Färre än 0,5 % av Bolagets bostäder har radonvärden över 200 Bq/m³ luft.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade.

Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade		1,08 %	
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av		95 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft			
	Analys Förhöjda värden har uppmätts i 47 av 372 flerbostadsfastigheter vilket ger 92% uppfyllnad. Detta är en stor förändring då vi tidigare hade 69 fastigheter med förhöjda värden. Arbetet med radonåtgärder pågår fortlöpande.			
	 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande		100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft		99,5 %	

Bolagsspecifika inriktningar

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

I Valla torg arbetar Bolaget med ny teknologi och smarta lösningar inom EU-projektet GrowSmarter för att utveckla en modell för hållbar renovering och energieffektivisering. Vidare byts husens tekniska system ut för att bidra till en hållbar livsstil. Projektet finansieras med stöd av EU:s ramprogram Horisont 2020.

Via ett mentorskap mellan SIFA, KTH och Sveriges ingenjörer påbörjades en praktik inom underhåll på Stockholms hem som nu lett till anställning.

2017 påbörjades, i samarbete med miljöinstitutet IVL, ett nytt projekt - Gröna testbäddar i Solberga. Mer information finns i avsnitt 2.3.

Den centrumkartläggning som genomförts i Bolagets bestånd har genomförts av två studenter från Stockholms Universitet. Syftet är att ta fram en nulägesrapport och se på potentialen för respektive centrum, vilket sedan blir ett underlag för områdeschefers områdesplanering inför 2019.

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i det långsiktiga arbetet				 Ta kontakt med Business Stockholm och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med företagsetableringar och nyföretagande				utred möjlighet till samarbete.
				Analys Beräknas påbörjas under T3.

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Stockholmshem samarbetar med olika aktörer för att göra det möjligt för ungdomar eller långtidsarbetslösa att komma ut på arbetsmarknaden. Bolaget tar emot ett stort antal feriearbetande ungdomar varje år som får möjlighet att arbeta i bostadsområdena.

Stockholmshem tar även varje år emot ett antal praktikanter från universitet, yrkeshögskolor, grund- och gymnasieskolor och lärlingsprogram. Via Jobbtorg Stockholm erbjuds praktikplatser till arbetssökande som behöver komma in på arbetsmarknaden för att få referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet. Bolagsövergripande riktlinjer har tagits fram för arbetssätt för mottagande av praktikanter.

För att säkerställa kompetensförsörjningen inom yrken kopplade till fastighetsskötsel har Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder i samarbete med Yrkesakademien och arbetsförmedlingen tagit fram en fastighetsutbildning, där bolagen bistår med kompetens och praktikplatser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	112	110 st	
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	12	6	
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	13 st	10 st	 Implementera nya rutiner/arbetssätt rörande mottagning av praktikanter.
				Analys Riktlinjer som beskriver arbetssätt för mottagande av praktikanter är framtagna och beslutade.

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Forstatt arbete i enlighet med rapportering T1. Positiv utveckling
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	  Avvikelse investeringsbudget, %	-15,17 %	2 465 mnkr	
	Analys På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som budgeterats. Minskningen i sin helhet beror på nyproduktion där två projekt drabbats av förseningar, vidare är detaljplanerna för två större projekt överlagade. Ett projekt har förskjutits i tid pga höga anbudskostnader vid upphandling av produktion.			
 Godkänd resultatnivå	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	307	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)	307	350	
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Driftkostnad/kvm		570	
	Analys Driftkostnad exkl underhåll avgälder och fastighetsskatt.			
	  Driftnetto/kvm		585	

Bolagsspecifika inriktningar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Stockholms hem arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor vid rekryteringar, i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är starkt överrepresenterat. I de årliga lönekartläggningarna framkommer inte några osakliga löneskillnader mellan könen.

I nyproduktion och förvaltning ska miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv tillämpas. Bolaget ska fortsätta arbetet mot segregation samt för jämställdhet i befintliga och nya bostadsområden. Jämställdhetsperspektivet omhändertas i framtagandet av strategin för områdesutveckling.

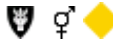
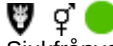
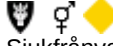
Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro				 Säkerställ att Stockholms hems strategi för områdesutveckling, har ett jämställdhetsperspektiv.
				Analys Jämställdhetsperspektivet kommer vara en del av strategin för områdesutveckling.

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Inom arbetsmiljöområdet och arbetet med det interna varumärket lägger Stockholms hem stort fokus på chefs- och medarbetarutveckling kring samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje.

För att ge medarbetare möjlighet att utöva motion eller annan friskvård och samtidigt bidra till ökat hälsomedvetande och därmed en bättre livsstil, har Bolaget implementerat friskvårdsbidrag med tillhörande friskvårdsportal för samtliga medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	   Aktivt Medskapandeindex	81	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Sannolik förklaring är införande av 38-timmarsvecka.			
	 Index Bra arbetsgivare	88	89	
	Analys Målvärde satt utifrån ambition och vi ser att vi trots allt har ett bättre resultat än föregående år 88 (87).			
	 Sjukfrånvaro	3,9 %	4 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2,3 %	2 %	
	Analys Bolaget har idag en högre andel småbarnsföräldrar, vilket i sin tur ser ut att ha påverkan på en ökning av antalet sjukdagar kopplade till förkylning.			

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	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter				 Använd barnkonsekvensanalyser i planering och utveckling av våra områden.
				Analys Bolaget arbetar med att implementera barnperspektiv vid gårdsupprustning. Test av nytt arbetssätt hur vi ska involvera barn och ungdomar vid gårdsupprustningar är framtaget och klart att testas i projekt.

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

Stockholms hem har tagit fram en informationsfolder för placering i tvättstugor i ett av Bolagets förvaltningsområden. Foldern innehåller allmänna trygghetsråd (t.ex. vid brand) samt hur hyresgäster kan agera och vart man kan vända sig om man utsätts eller misstänker våld i hemmet. Bolaget arbetar nu för att sätta upp denna i samtliga fastigheter i beståndet.

Bolaget står fortsatt positivt till och accepterar förfrågningar från Bostadsförmedlingen om bostad för personer som utsätts för våld i nära relationer.

Samtliga anställda på Stockholms hem har genomgått utbildning inom våld i nära relationer. Bolagets personal som arbetar med störningsrelaterade ärenden har gått fördjupande utbildning under våren.

Under tertialet har representant från Bolaget, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, deltagit i stadens styrgrupp för programmet mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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
				Analys Vi samarbetar med olika organisationer bl.a. Alla kvinnors hus, har en dialog med de övriga bolagen men har valt att genomföra utbildningsinsatserna i egen regi. Utbildningen nådde samtliga medarbetare. Vi är inbjudna till stadens styrgrupp, representant från VD Stab kommer delta.

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Bolagets nya projekteringsanvisningar för tillgänglighet har implementerats. Denna kommer användas i ny- och ombyggnation för att säkerställa att tillgänglighet kommer in i ett tidigt skede i planeringen. I samband med lanseringen startades även en tillgänglighetstävling för att utse Stockholmsbästa tillgänglighetsprojekt med målsättningen att öka antalet tillgänglighetsprojekt i framtiden.

Bolaget är en fortsatt aktiv part i bostadsbolagens funktionshinderråd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	  Antal tillgänglighetsprojekt		40 %	

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolagets strategi för områdesutveckling är under framtagande och kommer säkerställa jämställt boendeinflytande. Målsättningen är att strategin beslutas under tertial 3.

Implementering av ett barnperspektiv vid gårdsupprustning pågår. Ett nytt arbetssätt för att involvera barn och ungdomar vid gårdsupprustningar testas nu i ett gårdsprojekt.

Vidare har i åtgärdsplaner för torg- och centrumområden, tagits fram förslag för trygghets- och trivselprojekt med boendedialog.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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.
				Analys Ett enkätutskick och en analys av resultat är genomfört. I oktober sker en återkoppling till hyresgästerna med arkitektskiss. Därefter sker en utvärdering av processarbetet med projektgruppen.
 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.
				Analys Processen beslutad och implementerad
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena				 Ta kontakt med Business Stockholm och utred möjlighet till samarbete.
				Analys Beräknas påbörjas under T3.

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget har övergått till att arbeta systematiskt med att följa upp hela avtalsområden. Inom varje område kan det ingå ett flertal avtal och uppföljning sker löpande under året.

Riktlinjer för sociala krav i upphandlingar har implementerats. Riktlinjerna omfattar både sysselsättningsfrämjande och arbetsrättsliga krav. Uppföljning av efterlevnaden stärks nu upp med en ny roll på upphandlings- och inköpsenheten. Tre upphandlingar med sociala krav har hittills under 2018 genomförts.

Bolaget har etablerat ett proaktivt och effektivt sätt att bedöma inköpsens miljöpåverkan som ger förutsättningar att arbeta fram rätt miljökrav i varje upphandling.

Rättvist byggande är ett samarbete mellan flera myndigheter och organisationer inom

allmännyttan i Stockholm för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Stockholmshem leder arbetet, som nu är på väg in i förvaltning, och genomför löpande arbetsplatskontroller av Bolagets byggarbetsplatser. Modellen utvärderas och justeras löpande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		100 %	
				 Bolaget ska i relevanta upphandlingar ställa krav på socialt ansvar
				Analys Vi följer den riktlinje om "behövlighet" och "möjlighet" som vi beslutade under 2017 som även är synkroniserad med stadens förväntningar. Vi har sett att det är fortfarande svårt att säkerställa efterlevnaden av den nya riktlinjen. Vi implementerar ny rutin via vår nya roll som ska bevaka processefterlevnad.