

Treårsplan 2020-2022 Tertial 1 2019

Stockholmshem

Innehållsförteckning

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar.....	3
Investeringar	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	6
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	7
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	7
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	9
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	9
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	9
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	10
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	10
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	11

Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta bostäder och bidra till stadens bostadsförsörjning. Bolaget ska medverka till en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror.

Förvaltningen av bostäder ska verka för social hållbarhet och medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktivitet i stadsmiljön. Bolagets kunder ska mötas av hög kvalitet och god service, där möjlighet till egna val och flexibla hållbara alternativ erbjuds.

Bolaget ska bidra till en hållbar samhällsutveckling där både socialt och ekologisk hållbarhet är i fokus. Målet är att bolaget ska vara klimatneutralt år 2030.

Nyproduktion är en väsentlig del av verksamheten och ambitionen är att byggstarta ca 600 bostadslägenheter per år i snitt under den kommande femårsperioden. Bolaget har ett särskilt viktigt uppdrag att bistå stadens bostadssociala verksamhet (SHIS) med att skapa bostäder för särskilt prioriterade grupper.

Verksamheten präglas av ständig utveckling och förnyelse. Under 2019 implementeras ett nytt verksamhetssystem som administrativ bas för verksamheten. Ett förbättrat projekthanteringssystem ska införas under hösten 2019. Vidare utvecklas ett nytt ledningssystem där regler och riktlinjer samlas. Detta ger ett bra stöd till verksamheten samt säkerställer en god styrning och förbättrad intern kontroll.

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

Ekonomisk analys

Stockholmshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Resultat efter finansnetto	361	347	360	355	350
Ägarens avkastningskrav	350	347	360	355	350
Investeringar	2 195	2 546	2 238	2 470	2 120
Balansomslutning, mnkr	23 544	25 813	26 947	28 739	30 097
Synlig soliditet, %	41	39	38	36	34

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto bibehåller sin nivå under perioden. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar och måttliga kostnadsökningar för driftverksamheten.

Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 850 till 2 500 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet och en

minskning av administrativa kostnader för att nå uppsatta resultatmål. Vidare förutsätts för resultatnivån ska kunna hållas, att inga stora höjningar av skatter och avgifter, såsom fastighets- och energiskatter genomförs under perioden.

Räntekostnader baserar sig på den av staden bedömda räntenivån samt den ambitiösa investeringsplanen. En ökad allmän räntenivå medför ökade räntekostnader under perioden.

Som en följd av den höga investeringstakten innebär detta att bolagets avskrivningar ökar kraftigt framöver.

Investeringarna finansieras via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Då investeringstakten är hög betyder det att upplåningen ökar under perioden. Detta får till följd att bolagets synliga soliditet sjunker. Enligt planen utvecklar sig soliditeten enligt följande:

Soliditet, %

År	2019	2020	2021	2022	2023
Soliditet	39	38	37	36	35

Investeringar

Investeringar, mnkr

År	2019	2020	2021	2022	2023
Nyproduktion	1 711	1 638	1 870	1 520	1 500
Strategiska investeringar	535	300	300	300	300
Ersättningsinvesteringar	300	300	300	300	300
Totalt	2 546	2 238	2 470	2 120	2 100

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. Stora Projekt och investeringar är:

Projekt > 300 mnkr och färdigställda inom två år:

Namn / plats	Investering (mnkr)	Antal lägenheter
Linaberg 19 / Sämjan 2, Annedal	1130	370
Syllen 3, Årstadal	910	357
Rosenlundsparken, Södermalm	542	120
Vågdalen 1, Hammarby sjöstad	400	113

Enligt ägardirektiven ska Stockholmshem ha en nyproduktionstakt om cirka 600 bostadslägenheter per år från och med 2019. För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 8 000 – 10 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren.

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1950-1970. Dels ingår Stockholmshem inom projektet Grow Smarter där omfattande ombyggnation pågår av drygt 300 lägenheter men det finns även ett antal projekt i innerstaden och närförort som står inför större moderniseringar. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Nivån i angivna

investeringar kommer att justeras före den 20 augusti för att mer spegla den planerade volymen de kommande åren.

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs på att säkra fastigheterna utifrån hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophantering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna har framöver.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

Genom att erbjuda arbetsplatser, till unga och personer som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden, kan Stockholmshem bidra till stadens utveckling. Bolaget har för avsikt att under perioden behålla liknande måttal för antal platser för feriejobb och kommunala visstidsanställningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till ett ökat antal aktivitetsinsatser, bland annat, Stockholmsjobb, som sänker trösklar till jobb och underlättar inträde på arbetsmarknaden	 Fortsätta	Bolaget kommer fortsätta ta emot praktikanter och feriearbetande ungdomar. Målsättningen är att behålla antalet platser för feriearbetande ungdomar under kommande år.

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

Stockholmshem arbetar aktivt med att förvalta offentliga miljöer, årligen följa upp hyresgästenkäten gällande bland annat trygghet och genomföra särskilda projekt.

Med bidrag från Boverket kommer bolaget genomföra områdes- och platsspecifika utemiljöprojekt som präglas av social hållbarhet.

Bolaget har ett gott och nära samarbete med tillsynsmyndigheter och stadsdelar för att främja trygghet och säkerhet i staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden	 Fortsätta	Bolaget tar avstamp i tidigare projekts resultat, exempelvis Hållbara Hökarängen, Skarpnäckslyftet och Bagarmossen Smartup. Utöver det planeras vidare platsspecifika åtgärder för att öka trygghet och social hållbarhet i dialog med boende.
 Erbjuder hyresgästerna möjlighet att påverka grad av	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
standardhöjning i samband med upprustning		
 Tillsammans med Bostadsförmedlingen, stadsdelsnämnderna samt socialnämnden utveckla samverkan för att höja kunskapen kring oriktiga hyresförhållanden och olaglig andrahandsuthyrning på bostadsmarknaden och på vilket sätt sådan kan undvikas, samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de människor som berörs	 Fortsätta	Arbete pågår och kommer fortsätta för att utöka samarbete med myndigheter och nämnder för att motverka illegal andrahandsuthyrning samt andra oriktiga hyresförhållanden. Den största utmaningen i arbetet är sekretessbestämmelser gällande utbytet av information mellan aktörer.
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad	 Fortsätta	Målsättningen är att under 2020 införa första delen av en systematiserad hyressättning tillsammans med Familjebostäder och Svenska bostäder.
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Fortsätta	Bolaget arbetar löpande med att öka rörligheten inom det egna beståndet och allmännyttan, bland annat genom att se över en digital lösning.
 Upprätthålla en god beredskap för att hantera oförutsedda händelser inom respektive ansvarsområde, vilket bl a innebär att berörda funktioner utbildas och övas kontinuerligt samt att upprätta planer för ledning och kommunikation.	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolagets krisledningsgrupp fortsätter övas och utbildas årligen. Krisplan uppdateras löpande.
 Öka verksamhetens robusthet genom åtgärder som baseras på årliga risk- och sårbarhetsanalyser	 Fortsätta	Bolaget arbetar löpande med att bedöma risker och sårbarheter. Där behov finns arbetas planer fram för att hantera dessa. Planer finns för att utveckla detta arbete vidare.

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Stockholmshem arbetar löpande med att ge hyresgäster bästa möjliga stöd och service inom hyresförhållandet. Vidare ska bolaget på ett professionellt och i ett tidigt stadie informera stadens förvaltningar vid eventuella behov av stöd för enskilda individer.

Bolaget har en vilja att under kommande period få till stånd ett utvecklat samarbete med Socialförvaltningen för att nå större framgång i problematiken kring otillåten andrahandsuthyrning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta	Bolaget har ett gott samarbete med Sdf, Bostadsförmedlingen m.fl. gällande vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden. Detta ser vi fortsätter kommande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		år.
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter, samt till stadens arbete med förturslägenheter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Vi ställer oss positiva till förfrågningar och presenterad kvot.
 Ha ett tillmötesgående förhållningssätt och verka för goda och förutsägbara förutsättningar för samhällsverksamheter som förhyr lokaler inom bolagens bestånd.	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget kommer ytterligare utveckla lokalförvaltning, uthyrning och dialog med befintliga och potentiella hyresgäster för ett gott bemötande samt ett affärsmässigt förhållningssätt.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen öka antalet Bostad Först-lägenheter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Vi ställer oss positiva till förfrågningar och presenterad kvot.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget har ett gott samarbete med Sdf, Bostadsförmedlingen m.fl. gällande vråkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden. Detta ser vi fortsätter kommande år.
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med kommunkoncernen ska behandlas och bemötas likvärdigt och respektfullt.	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget ser löpande över styrande dokument och uppdaterar vid behov. Under hösten uppdateras värdegrundsarbetet.
 Säkerställa tillgången på mellanboenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Vi ställer oss positiva till förfrågningar och presenterad kvot.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt	 Fortsätta	Utvärdering utgör grunden för fortsatt arbete tillsammans med Bostadsförmedlingen och systerbolagen.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Stockholmshems mål är att nå en byggnationstakt om 600 bostäder per år. Bolaget ska inventera befintligt bestånd för att se i vilka fastigheter det är möjligt att bygga till extra bostäder samt söka nya markanvisningar och köpa mark där det är möjligt. Bolaget kommer under perioden fokusera på att minska produktionskostnaderna i ny- och ombyggnadsprojekt.

Successivt ämnar bolaget öka projektportföljen för att på så vis kunna hålla en hög takt i produktionen av hyresrätter.

Utöver ordinarie byggnation och bestånd fortsätter arbetet med att producera tillfälliga modulbostäder. Produktionstakt kommer framåt bero på användningsområde, bygglovsprocesser och tillgång till lämpliga platser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för ökad tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning vid nyproduktion och renoveringar	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar löpande med tillgänglighet i befintligt och tillkommande fastighetsbestånd.
 Bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt	 Fortsätta	Bolaget följer rådande direktiv för försäljningar av fastigheter och säkerställer ett professionellt arbetssätt med eventuella motparter.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget kommer fortsätta ta fram bostäder i ordinarie bestånd samt projekt.
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Avsluta	Inventering väntas slutföras under 2019. Bostäder för särskilda grupper planeras utifrån beslutade detaljplaner.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	 Fortsätta	Ett samarbete har inletts med stadens Explo, Sbk och Familjebostäder för att säkerställa att bostäder i enlighet med direktivet kan uppföras.
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild överenskommelse	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Att öka takten i nyproduktion är ett fokusmål i bolaget.
 Verka för att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, andra alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshuset" som möjliggör	 Fortsätta	Bolaget bygger Stockholmshuset och kommer under perioden fortsätta utveckla olika typer av boendeformer för att möta samhällets behov och efterfrågan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och lägre hyra		
 Verka för fler studentbostäder, både permanenta och tillfälliga	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar löpande med produktion av studentbostäder. Bolaget har sedan 2019 en särskild organisation för förvaltning av studentbostäder.

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

Stockholmshem arbetar aktivt med "Gröna P-tal". Styrdokument för mobilitet är under framtagande med målsättningen att pool-tjänster och andra miljövänliga transportsätt beaktas i produktion och befintligt bestånd.

Erfarenhetsåterföring har gjorts från Hållbara Hökarängen, Bagarmossen Startup m.fl. och kommer även att göras för EU-projektet Grow Smarter i Valla torg. Dessa projekt kommer ge en god grund för framtida utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Planera för laddplatser till elfordon i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie förvaltning. Framtagande av styrdokument för mobilitet pågår. Bolaget tar löpande emot förfrågningar gällande laddplatser.
 Skapa förutsättningar för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Framtagande av mobilitetsriktlinjer pågår, förväntas färdigställas 2019.

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

Stockholmshem kommer under perioden fortsätta projektet med bolagets nya huvudkontor i Skärholmen. Projektet innefattar även lokaler för kulturhusverksamhet och bolaget för därför dialog med Kulturhuset gällande verksamhetens kommande inriktning.

Under kommande period kommer bolaget tillsammans med systerbolagen medverka i Sommarlovsaktiviteterna, en satsning på idrotts- och kulturverksamhet för unga i stockholmsområdet. Målsättningen är att öka möjligheterna för unga att engagera sig i föreningsliv under sommarlovet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen	 Fortsätta	Fortsatt dialog med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Stockholmshem har en målsättning att vara klimatneutralt år 2030. Arbetet med klimat och

energi har intensifierats och vi ser att det kommer fortgå under hela perioden. Bland annat införs krav på solceller i ny- och ombyggnation, fler hämtställen för matavfallsinsamling och livscykelberäkningar genomförs i nyproduktion vilket ska leda till en mer klimatneutral byggprocess.

Effektstyrning av värme och energioptimering ser bolaget som de största potentiella bidragen till att nå klimatneutralitet 2030.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Fortsätta	Fortsatt utbyggnad av nya hämtställen av matavfall i separat fraktion, fokus är i första hand på platser som inte har maskinell hämtning.
 Identifiera klimatrelaterade sårbarheter i sina bestånd, såsom effekter av skyfall och värmeböljor och ta fram kostnadseffektiva förebyggande åtgärder	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Sårbarhetsanalys genomfördes under 2018. Bolaget kommer under perioden att arbeta med att identifiera åtgärder baserade på framtagna analys.
 Initiera projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter, och utnyttja möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsåtgärder samt externa medel såsom Klimatklivet.	 Fortsätta	Bolaget kommer inventera framtida byggprojekt för att identifiera möjliga satsningar samt bevaka möjligheterna till utökad finansiering.
 Intensifiera sina ansträngningar i energieffektiviseringsåtgärder	 Fortsätta	Bolaget prioriterar energieffektiviseringsarbetet och kraftsamlar för att uppnå klimatneutralitet 2030.
 Strategiskt arbeta med att öka andelen plusenergi-, och passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Bolaget baserar arbetet på tidigare erfarenheter från projekt Backåkra samt arbetar med livscykelberäkningar vid nyproduktion för att se till möjligheterna för negativ nettoanvändning.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller gröna tak	 Fortsätta	Under 2019 infördes krav på solceller i projekteringsanvisningar för ny- och ombyggnation. Vid renovering i befintligt bestånd ska möjlighet till gröna tak undersökas och solceller utvärderas särskilt i samband med beslut.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Fortsätta	Fortsatt samarbete med Stockholm Exergi rörande projekt med fjärrvärme samt effektstyrning. Under 2019 ökar intensiteten i samarbetet.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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

Stockholms hem fokuserar på att effektivisera verksamheten genom att ha ett ökat fokus på att

säkerställa intäkter och minska administrativa kostnader.

Vad avser investeringar inom ny- och ombyggnadsprojekt har bolaget en omfattande investeringsplan hänförlig till nyproduktion av bostäder men även ombyggnader av det äldre fastighetsbeståndet. Vid nyproduktion väljer bolaget olika typer av entreprenadformer för att hitta bästa form för att erhålla bra styrning och kontroll men även erhålla bästa ekonomi och kvalitet.

Fastighetsbeståndets struktur och innehav övervägs löpande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse	 Fortsätta	Genomgång av fastighetsbeståndet för att vidareutveckla portföljutvecklingsplanen.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.	 Fortsätta	En vidareutvecklad portföljutvecklingsplan ger underlag för fortsatt arbete med effektiv förvaltning samt eventuell avyttring.
 Ha god prognossäkerhet genom att bedöma avvikelser under året och vidta åtgärder för att hålla givna budget. Verksamhetsområden där god prognossäkerhet har varit svår att uppnå ska identifieras och prioriteras.	 Fortsätta	Bolaget förstärker nu uppföljningen av ny- och ombyggnadsprojekt.
 Motverka tomställda lokaler i ytterstaden för minskade tomhyreskostnader, ökad trygghet och levande stadsliv	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.
 Uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer	 Fortsätta	Bolaget utvecklar uppföljningsarbetet för satta mål under angiven period.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

För att säkerställa kompetens i bolaget kommer en långsiktig plan att arbetas fram under 2019. Planen kommer att ligga till grund för periodens arbete.

Mål för kommande period är att arbeta för Nöjda kunder, hållbar ekonomi och hållbara bostadsområden. Vidare är ett fokusmål att byggstarta ca 600 bostäder per år.

Inom ramen för uppsatta mål ska bolaget förenkla, förtydliga och fokusera verksamheten på vad bolaget bedömer är av störst vikt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att ha en kostnadseffektiv och ändamålsenlig lokalanvändning för att frigöra lokaler för annan användning eller avveckling	 Avsluta	Lokalbeståndet kommer att inventeras under året med efterföljande beslut om åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens.	 Avsluta	En långsiktig plan för utveckling av arbetsgivarvarumärket kommer att framarbetas under 2019.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer	 Fortsätta	Under perioden kommer bolaget aktivt delta i samarbete mellan Stadshus AB och underliggande bolag för en gemensam hantering.
 Säkerställa att stadens upphandlingar används som ett medel att kvalitetsutveckla verksamheterna samt driva utvecklingen i innovativ och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar riktning.	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget deltar i stadens projekt VINST samt har internt satta mål för hållbarhet i upphandlingar.
 Utveckla sin innovationsförmåga och arbeta systematiskt med att sprida och ta till sig goda exempel på effektiva arbetssätt	 Fortsätta	Under 2019 har bolaget etablerat en enhet för verksamhetsutveckling som under perioden kommer arbeta med bland annat innovation och kvalité.