



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

Sid. 1 (50)

2021-10-07

Utfallsrapport Tertial 2 2021

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

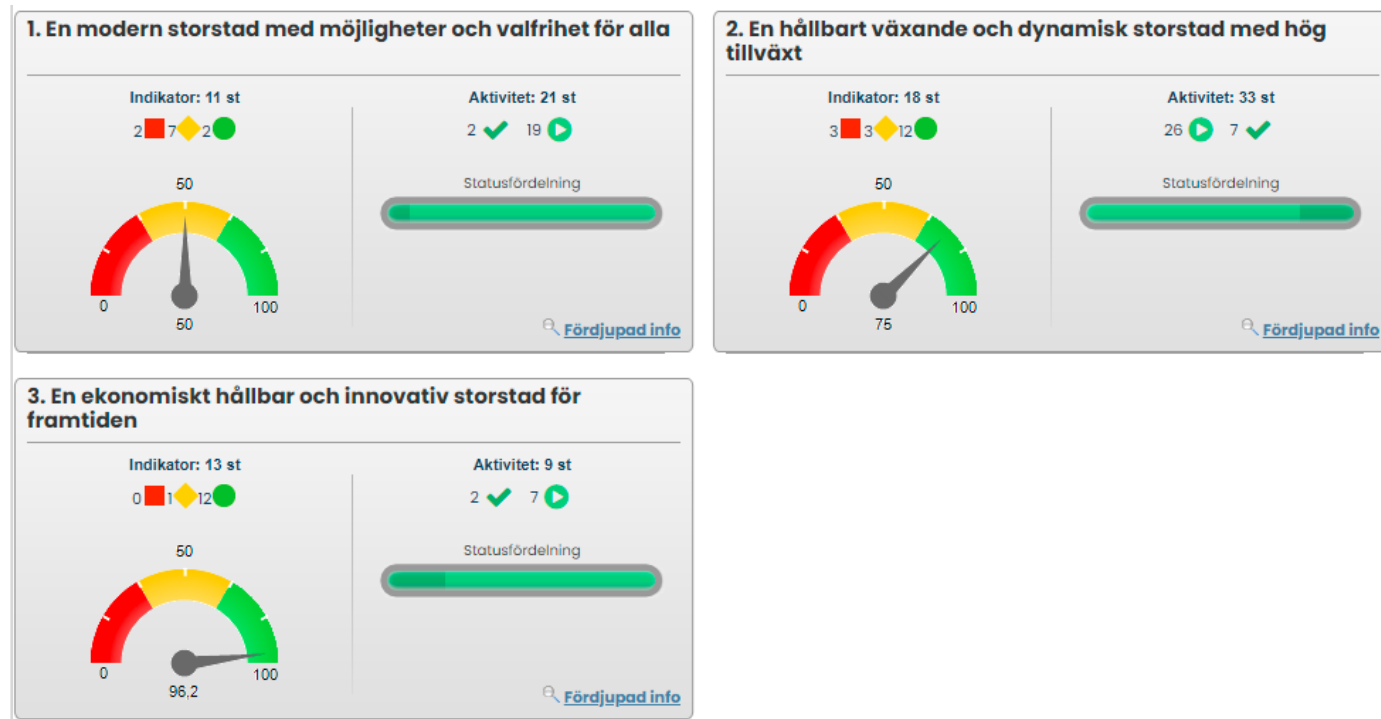
Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	8
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	9
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	9
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	10
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	20
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	20
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	23
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	23
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	23
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	24
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	33
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	34
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	34
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	43
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	43
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	45

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt_T2 2021

Sammanfattande kommentar

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



Analys av ekonomisk utveckling

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 395 (370) mnkr. Realisationsvinster vid försäljning av fastigheter uppgick till 193 mnkr. Vidare finns en engångspost om -73 mnkr som är hänförlig till en nedskrivning av ett nyproduktionsprojekt där en miljösanering är nödvändig att genomföra, för att säkerställa projektet. Netto är således det positiva resultatet av engångsposter 120 mnkr. Det ger ett resultat efter finansnetto om totalt 515 mnkr för perioden.

Omsättningen uppgick till 1 884 (1 821) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar. Utfallet är över vad som budgeterats för år räknat, delvis som en följd av den årliga förhandlingen om hyreshöjning för bostäder.

Driftkostnaderna uppgick till 855 (822) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 159 (144) mnkr dvs 15 mnkr högre än föregående år men i nivå med budget. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering uppgick till 130 (110) mnkr detta var något högre än vad som budgeterats. Vidare har snö- och takskottningskostnaderna ökat som en följd av den kallare och snörikare vintern. Dessa kostnader ökade med 15 mnkr och uppgick till totalt 19 mnkr. Det är högre än vad som budgeterats. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år och budget. Underhållskostnaderna uppgick till 68 (71) mnkr. Kostnader för köpta tjänster är lägre än vad som budgeterats. Personalkostnaderna uppgick till 252 (234) mnkr vilket var något över budget. En del av orsaken till att det överstiger budget är att vid löneavtal inkluderades retroaktiv lön även för 2020 då inget avtal slutförhandlades under 2020 utan blev klart först under 2021. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 432 (417) mnkr (exklusive

nedskrivning som är en engångspost). Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion men är lägre än budget som en följd av något försenad nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -62 (-73) mnkr vilket är något lägre med vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 0,78 procent per 200831 till 0,66 procent per 210831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 919 (1 158) mnkr, fördelat på nyproduktion 731 (905) mnkr, ombyggnader 181 (244) mnkr, samt inventarier 7 (9) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen inklusive realisationsvinster och engångsposter uppgår till 1 130 mnkr där prognostiserade realisationsvinster och engångsposter netto uppgår till 610 mnkr.

Helårsprognosen för 2021 uppgick per augusti månad till 520 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 480 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Prognosen överstiger budget som en följd av högre intäkter men också något lägre kostnader. Avskrivningar är 19 mnkr lägre som en följd av något fördröjda nyproduktionsprojekt. Vidare är räntekostnaderna lägre som en följd av lägre räntenivå och en lägre belåningsgrad som en följd av genomförda fastighetsförsäljningar.

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

Bolagets driftkostnader bedöms lägre på totalnivå än vad som ursprungligen budgeterats. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms överstiga vad som budgeterats.

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

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten uppgick till 1 389 mnkr fördelat på nyproduktion 963 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 255 mnkr, ersättningsinvesteringar 161 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Prognosen uppgår nu till 1 371 fördelat på nyproduktion 1 020 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 218, ersättningsinvesteringar 123 mnkr och övrigt 10 mnkr. Vad avser nyproduktion har ett projekt i Stadshagen tidigare lagts. Detta projekt var ej med i budgeten. Övriga nyproduktionsprojekt håller på en totalnivå den takt som budgeterats. Den lägre prognosen vad avser om- och tillbyggnader är delvis en följd av försenade bygglov, utdragna hyresgästprocesser och erbjudande till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt, där nya erbjudanden kommer att göras som en följd av att tidigare erbjudanden ej accepterats av bildade BRF-föreningar.

Förvärv/ försäljning av fastigheter

Under perioden har två köpeavtal tecknats hänförliga till ägarens direktiv om att avyttra *icke strategiska fastigheter*. Dessa har tillträtts under juni månad 2021. Vidare har tre ekonomiska föreningar accepterat att förvärva sina fastigheter för ombildning till bostadsrätter (enligt ägardirektiv). En förening har tillträtt under maj månad och för de resterande två föreningarna planeras tillträde under kvartal 4 2021. Försäljningarna medför ett likviditetstillskott för bolaget motsvarande cirka 990 mnkr för året räknat (om alla genomförs). Vidare har ett avtal tecknats om försäljning av bolagets huvudkontor på Hornsgatan. Köpeskillingen uppgår till cirka 670 mnkr och är villkorad av gängse beslutsprocess. Tillträde beräknat till kvartal 1 2022. Några förvärv av fastigheter har ej genomförts.

Covid-19

Bolaget har konstaterade hyresförluster kopplat till Covid-19 motsvarande cirka 5 mnkr och detta är hänförligt till lokalhyresgäster. Vad avser bostadshyresgäster kan inte bolaget se någon förändrad betalningsförmåga kopplat till Covid-19. För helåret 2021 bedöms hyresförluster uppgå till cirka 5,5 mnkr.

Vad avser investeringsprojekt har ett fåtal signaler från leverantörer om förseningar eller tillkommande

kostnader gjorts. Bolaget har i detta skede valt att inte göra några reserveringar kopplat till investeringsverksamheten.

Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr 2021

Genomförandebeslut

Rosenlundsparken
Södermalm

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

Inflyttning är påbörjad och beräknas vara klart i november 2021. Slutkostnadsprognos idag beräknad till 726 mkr, till största del beroende på ökade kostnader i samband med övertagande från entreprenör som genomgått en rekonstruktion. Inget ytterligare nedskrivningsbehov är känt för närvarande.

Kv Linaberg/Sämjan
Mariehäll, Bromma

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

Inflyttning pågår löpande men sista inflyttning är planerad till första november 2021. Projektets slutkostnadsprognos är beräknad till 1 182 mkr. Projektet har upphandlats på löpande räkning vilket kan innebära en risk för tvister om vissa kostnader.

Örtuglandet
Åkeslund, Bromma

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

Planerad sista inflyttning är planerad till September 2024, Slutkostnadsprognos är beräknad till 367 mkr.

Sävlången, Idlången
Årsta

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

Inflyttning är påbörjad och sista inflyttning är beräknad Q1 2022, slutkostnad är idag beräknad till 560 mkr.

Persikan
Södermalm

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet befinner sig i slutskedet av projektering och Upphandling av markentreprenad pågår tillsammans med Svenska Bostäder som innehar

grannkvarteret. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboheter, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Markarbeten är påbörjade, förfrågningsunderlag för resterande delar skickas ut under hösten.

Planerad inflyttning är Q1/Q2 2024 och projektets slutkostnadsprognos är beräknad till 710 mkr.

Nytt HK

Skärholmen

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11.

Byggproduktion med rivning och markarbeten är i full produktion. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern byggledning.

I projektets startskede har man uppmärksammat att de berg som husets grund ska vila på innehåller grafit och sulfid, vilket medfört stora merkostnader för hantering av massor. Det har resulterat i ett reviderat genomförandebeslut som presenteras för styrelsen 2021-09

Planerad inflyttning är Q4 2024 och slutkostnadsprognosen är beräknad till 543 mkr.

Inriktningsbeslut

Karlsbodavägen

Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem 161 hyreslägenheter. Inriktningsbeslut för projektet togs 2017-09 . Detaljplanen är laga kraft vunnit efter överklagan. Pågår arbete med exploateringsavtal. Genomförandebeslut planeras till våren 2022

Planerade byggstart Q1 2023 med inflyttning Q4 2024 och en uppskattad investering på ca 500 mkr.

Byggstart har skjutits fram, detta på grund av att Stockholmshem är beroende av andra aktörer påbörjar sina arbeten innan det är möjligt för egen produktionsstart.

Bergholmsbacken

Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017. Omtag i planarbetet och förändrat antal lägenheter. Detaljplanen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden december 2020 och väntas vinna laga kraft under hösten 2021.

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

Stadshagsklippan E1 & E2

Kungsholmen/Stadshagen

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

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

Konstgutarvägen

Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 90

hyreslägenheter planeras. Samrådsredogörelse augusti 2019. Granskning Q1 2021. Helt nytt förlag med slutet kvarter enligt SBK:s ställningstagande beslutat mitten av mars 2020, dvs stort omtag. Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

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

Allgunnen
Johanneshov

Stockholms hem kommer till Årstastråket etapp 3, bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget (omtag i planarbete drar ut på tiden) är granskning planerat till sommaren 2022. Fråga kring skyddsrum som måste ersättas är viktigt fråga i planarbetet.

Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

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

Rensriet
Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Projektet har stått still p.g.a. att Castellum bara ska bygga kontor, HSB har förlorat sin option och klarar därför inte sin exploatering samt utdragen utredning om tillgänglighet till Lindeparken. Ny strukturplan måste tas fram. Samråd planeras september 2021, när granskning och antagande ska ske är idag osäkert, men hänvisning till den paus som projektet hamnat i.

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

Rosenstenen
Solberga

Samråd aug/sept 2019, Projektet är försenat. Granskning utförd Q4 2020, Antagande av planen skedde 2021-02 & byggstart planeras till 2023. Ny busshållplats ingår i projektet.

Projektet är av typ Stockholmshus och har en beräknad investeringsbudget på 368 mkr och omfattar 80 stycken nya lägenheter. Planerad inflyttning är idag 2025 Q3 och planerad byggstart 2023 Q1. Genomförandebeslut planeras under 2022.

Årstafältet Etapp 4
Årsta

Projekt vid Årstafältet, inriktningsbeslut taget 2019-09. Samråd utfördes 2020-09. Granskning av DP planeras till oktober 2021.

Projektet har sedan inriktningsbeslutet utökats med 45 lägenheter, från 90 till 135. Lägenheterna har planerad inflyttning 2028, och med en produktionsstart i 2026. Investeringen beräknas uppgå till ca 430 mkr. Reviderat inriktningsbeslut med hänvisning till ökade antalet lägenheter planeras till styrelsen 2021-09.

Sexmännen
Svedmyra

Projekt inom egen fastighet i Svedmyra.
Besked om studentlägenheter inväntas. Samråd planerat till hösten 2021.

Projektet omfattar 169 lägenheter och investeringen beräknas till 475 mkr med inflyttning 2026. Projektet ställer höga krav på planering och genomförande då nuvarande ICA butik ska vara i drift under projektets genomförande.

Instrumentet
Örnsberg

Stockholms hem har äganderätt för kvarteret som föreslås för ny bebyggelse. Det nya kvarteret beräknas inrymma ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer.

Samråd DP bedöms till Q1 2022 och med ett antagande Q2 2023. Inflyttning är planerat till 2027/2028 och med en produktionsstart 2025.

Projektets investering uppskattas till 405 mkr.

Bolagets uppgift

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

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

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

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

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

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

Utöver de övergripande inriktningsmålen med dess påverkan på bolagets planering anges även i

Kommunfullmäktiges budget ett antal särskilt prioriterade frågor för de kommande åren, bland de som inte behandlats ovan kan nämnas näringsfrämjande arbete, kompetensförsörjning, effektiv lokalförsörjning, jämställdhet m.m.

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

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

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

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Stockholms hem arbetar med fokus på hållbara bostadsområden och nöjda kunder. Bolaget värnar om kunden, boendet och närmiljön och erbjuder service av hög kvalitet.

Vi arbetar aktivt med utfall och åsikter i den årliga kundenkäten för att fortsatt erbjuda service, tjänster och produkter som våra kunder uppskattar och efterfrågar.

Den verksamhet Stockholms hem bedriver varje dag ska påverka i lokalsamhället där vi verkar, där våra fastigheter finns, där våra lokalhyresgäster verkar och där de som bor hos oss har sina hem. Bolaget har ett aktivt trygghetsskapande och boendesocialt arbete med aktivt strategiskt samarbete med staden, fastighetsägare inom samma geografiska område, myndigheter, förenings- och näringsliv.

Bolaget fortsätter arbetet med vårt så kallade trygghetspaket som innefattar bland annat lås och belysning såväl som upprustade källare med och starkt fokus på rent och snyggt i enlighet med Broken windows-teorin. Det dagliga arbete med tillsyn av vår personal är en del i det löpande trygghetsarbetet likväl som vår trygghetsbil som, i samarbete med Avarn, fortsätter rulla i vårt bestånd årets samtliga kvällar och nätter.

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

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



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

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

Bolaget har ett fortsatt intresse av att ta emot kvalificerad kompetens samt bredda möjligheten till andra

typer av feriejobb än "traditionellt", dock har möjligheterna till detta begränsats något på grund av den pågående pandemin.

På grund av Coronapandemin har antalet platser för feriejobb reducerats, men Stockholmsregionen har ändå lyckats erbjuda 90% av årsmålets platser.

Antalet tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar är 75% och bedöms nå årsmålet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					 Deltagande i satsningen Stockholmsmentor samt utred deltagande i Jobbsprånget. Analys Arbete pågår.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys På grund av Coronapandemin har antalet platser reducerats.	123	123	135 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	4	4	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys På grund av Coronapandemin har antalet platser reducerats.	121 st	121	135 st	

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



1. Trygghetsskapande investeringar,

Bolaget har under 2021 särskilt fokus på fyra stycken utvalda områden Hässelby, Skärholmen, Rågsved och

Bagarmossen. Dessa områden ges särskilt fokus och extra resurser i tid och personal. Under hösten 2021 höjs ambitionen ytterligare i samarbete med Hyresgästföreningen, även det med fokus i särskilt utvalda områden. Arbetet syftar till att identifiera vad som kan göras för att utveckla området, förbättra service, utbud, trygghet mm Detta arbete ligger sedan till grund för insatser och investeringar under kommande år. Bolaget har även sedan tidigare påbörjat och pågående arbete med stadsdelsprogram.

Som en del i detta värderas hyresgäster och verksamheter utifrån hur de kan bidra till en positiv utveckling i de särskilt utvalda områdena. Lokaler aktiveras på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv.

Tryggheten ligger, trots en liten minskning, fortfarande kvar på ett totalbetyg som är högt i jämförelse med andra stora bostadsföretag.

2. Städning och klottersanering,

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

Det samlade betyget för företagets bostäder, allmänna utrymmen och utemiljö tappar föregående års ökning och är tillbaka på 2019 års nivå. De betyg som tappar mest gäller Bostaden och kan delvis kopplas till förändrade levnadsmönster hos hyresgästerna befunnit sig hemma mer under pandemin. Exempelvis backar betygen för ljudisolering, ventilation/värme och planlösning.

Det samlade betyget för företaget förvaltningsservice tappar föregående års ökning och är tillbaka på 2019 års nivå. De betyg som tappar mest gäller felanmälan och reparation, där servicen är påverkad av begränsningar på grund av åtgärder för att minska smittspridningen under pandemin.

3. Samverkan med polisen,

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

Under sommaren har även ett projekt "Trygga trappan" startats upp på ett studentboende i Älvsjö. Projektet avser att motverka att obehöriga vistas i fastigheten och trapphuset.

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

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

5. Ordningsvakter och väktare,

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

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

6. Trygghetskameror,

Stockholmshem utökade under 2020 sin kamerapark och utbyggnaden har fortsatt under 2021. Samverkan sker med polis för att erbjuda utrymme på bolagets fastigheter och möjliggöra placering av trygghetskameror på allmän plats - bostadsbolagen saknar lagrum på detta område.

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

Samverkansmöte med polisens nationella kameragrupp har hållits, för att se över möjligheter till utökat samarbete. Tanken bakom var bland annat att möjliggöra utökat montage då polisen har begränsade ekonomiska resurser för inköp av utrustning. På mötet diskuterades därför återbruk hos polisen av kameror bolaget monterar ner. Förslag var att via gåva, uthyrning eller lån erbjuda polisen ett större underlag av teknik att nyttja där behov kan finnas. Detta upplägg är dock inte godkänt av polisens juridiska stab, detsamma gäller uppkoppling mot/nättilgång inom staden där polisen är förhindrad att nyttja befintligt stadsnät på grund av juridiska hinder hos nät-ägaren.

7. Övrigt

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön					 Genom aktiv lokaluthyrning och med förstärkt lokalförvaltning, särskilt i de utvalda områdena ska trygghet och trivsel ökas. Analys I de särskilt utvalda områdena aktiveras lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv.
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant					 Genomför lag- och lämplighetsprövning av inkomna ansökningar. Analys Trygghetskameror inne i fastigheter sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder där så är lämpligt och lagen tillåter. Denna åtgärd hanteras i enlighet med lag och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					fastställd rutin. Samverkansmöte med polisens nationella kameragrupp har hållits, för att se över möjligheter till utökat samarbete. Tanken bakom var bland annat att möjliggöra utökat montage då polisen har begränsade ekonomiska resurser för inköp av utrustning. På mötet diskuterades därför återbruk hos polisen av kameror bolaget monterar ner. Förslag var att via gåva, uthyrning eller lån erbjuda polisen ett större underlag av teknik att nyttja där behov kan finnas. Detta upplägg är dock inte godkänt av polisens juridiska stab. Detsamma gäller uppkoppling mot/nåttillgång inom staden, där polisen är förhindrad att nyttja befintligt stadsnät på grund av juridiska hinder hos nät-ägaren.
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism					 Delta i stadens nätverk Analys Bolaget följer fortlöpande stadens arbete mot våldsbejakande extremism, och deltar med de resurser som efterfrågas.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras					 Färdigställ underhållsdatas i ny systemmiljö med beslutad utökning avseende byggnadskomponenter som gröna tak, skyddsrum och liknande. Analys Bolagets arbete med färdigställande av underhållsdatas går enligt plan, klart T1 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur					🟢 Fortsatt arbete rörande installationer av uppkopplade inomhustempgivare och värmestyrning av undercentraler. Analys Stockholms hem har under de senaste två åren installerat 3.300 trådlösa temperaturgivare i lägenheterna i beståndet. Alla givare är trådlösa och kan ses från distans via IT-verktyg. Givarna används också för att effektivisera värmeförsörjningen från bolagets undercentraler. Bolaget planerar att fortsätta dessa installationer så snart restriktionerna på grund av pågående pandemi lättar.
					🟢 Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog. Analys Stockholms hem har särskilt fokus på dialogdrivna aktiviteter i våra särskilt utvalda områden, Hässelby, Rågsved och Skärholmen. Under hösten 2021 höjs ambitionen ytterligare i samarbete med Hyresgästföreningen, även det med fokus i särskilt utvalda områden.
					🟢 I nyproduktion ingår vid detaljplanearbetet att upprätta SVA (socialt värdeskapande analys). PUP kompletteras med ett stadsdelsprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Analys Stadsdelsprogrammen omhändertar sociala aspekter som trygghetsfrågor, kundperspektiv och utvecklingsmöjligheter. PUP har samordnats med stadsdelsprogrammen och ackvisionsstrategin. Under 2021 upprättas ny vägledning till PUP där identifierade målkonflikter hanteras, klart T3.
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande					 Fortsatt dialog rörande bostadsanpassningar med SBK. Analys Bolaget har löpande dialog om hur bostadsanpassningar genomförs. Frågan rörande inventering av beståndet samt sökbarhet avvaktas, i väntan på att definition fastställs. Möten mellan systerbolagen och stadens förvaltningar sker kontinuerligt. Första utkast klart för remiss till bolagen och vidare bearbetning. preliminärt klart under T3.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs					 Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Bolaget hanterar detta i den ordinarie löpande verksamheten. Samarbetsforum är sedan tidigare upprättat med systerbolagen och staden. Vi delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga parter.
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					▶ Deltagande i nätverk samt utbildningar avseende svarthandel med hyreskontrakt samt tillämpa ny lagstiftning. Analys Frågorna om svarthandel av hyreskontrakt bevakas löpande av Hyresjuridiska enheten och andra relevanta enheter inom bolaget.
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					▶ Färdigställa utvecklingsarbete med målet att hitta arbetssätt för flexibel lokalanvändning. Analys Uthyrning av lokal för flexibel användning i Solberga är klar. Det bildar sedan förutsättning för intern utvärdering och utökning.
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser					▶ Under 2021 genomförs minst en platsspecifik dialog i varje utvalt område. Dialogformen utvecklas i arbetet med särskilt utvalda områden. Analys Stockholmshem har under året genomfört ett antal platsspecifika dialoger i de utvalda områdena.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen					 Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning. Analys Bolaget hanterar detta i den ordinarie löpande verksamheten. Samarbetsforum är sedan tidigare upprättat med systerbolagen och staden. Vi delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga parter.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					 Se över bolagets möjlighet att använda flexibla hyreskontrakt. Analys Bolaget genomförde 2020 Ett testprojekt avseende lokal i Solberga. Fortsatt utveckling planeras enligt bolagets taktiska plan.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning					 Utveckla arbetet med planerat underhåll och projekteringsanvisningarna samt utveckling av samrådsprocessen. Analys Förhandling med HGF gällande renoveringsmodell 1,5 pågår, implementering pågår och uppdaterad samrådsprocess är lanserad.
 Utveckla formerna					 Se över utvecklingsmöjligheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
för så kallade kompiskontrakt					efter utvärdering av nuvarande kompiskontrakt. Analys Enligt tidigare framtaget PM, har alla tre bostadsbolag beslutat att ta bort erbjudandet kompiskontrakt till 65+. Numera finns enbart kompiskontrakt för ungdomar, dock pågår granskning av andra möjligheter för att uppmuntra ökad rörlighet bland gruppen 65+.
					✔ Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt Analys Ett PM har arbetats fram i samverkan med systerbolagen och detta har presenteras för bolagets ledningsgrupp ht 2019. I detta PM framgår styrkor och svagheter med denna kategori och rekommendationen som gavs var att avsluta denna typ av kontraktsmodell.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas					🟢 Utveckla samarbetet med lokala hyresgästföreningar och inom boinflytandekommittén Analys En dialog med utvecklat samarbete med hyresgästföreningen rörande LH verksamhet samt BIK är initierad med fokus på de särskilt utvalda områdena. Bra erfarenheter såhär långt, särskilt i Hässelby.
	 Bostadsbolagens	76,4		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Det samlade betyget för företagets bostäder, allmänna utrymmen och utemiljö tappar föregående års ökning och är tillbaka på 2019 års nivå. De betyg som tappar mest gäller Bostaden och kan delvis kopplas till att fler av våra hyresgäster och deras grannar befunnit sig hemma mer under pandemin. Exempelvis backar betygen för ljudisolering, ventilation/värme och planlösning.				
	 Produktindex Analys Det samlade betyget för företagets bostäder, allmänna utrymmen och utemiljö tappar föregående års ökning och är tillbaka på 2019 års nivå. De betyg som tappar mest gäller Bostaden och kan delvis kopplas till att fler av våra hyresgäster och deras grannar befunnit sig hemma mer under pandemin. Exempelvis backar betygen för ljudisolering, ventilation/värme och planlösningen.	76,4		78	
	 Rent och snyggt Analys Rent & Snyggt behåller delar av den	77,8		79	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	stora höjning som gjordes föregående år och betyget för städning av miljörum ökar för andra året i rad. Ett par av de frågor som gjorde de allra största ökningarna var t ex snöröjning och städutrustning i tvättstugorna, de backar något men är fortfarande kvar på en hög nivå.				
	 Serviceindex Analys Det samlade betyget för företaget förvaltningsservice tappar föregående års ökning och är tillbaka på 2019 års nivå. De betyg som tappar mest gäller felanmälan och reparation, där servicen är påverkad av begränsningar på grund av åtgärder för att minska smittspridningen under pandemin.	82		83,5	
	 Trygghetsindex Analys Tryggheten ligger, trots återgång, fortfarande kvar på ett totalbetyg som är högt i jämförelse med andra stora bostadsföretag.	80,9	80,9	82,4	

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

—

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



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

Bolaget ser av olika anledningar att det kommer bli problematiskt att uppnå satt årsmål. En anledning är uteblivet behov av familjelägenheter från SHIS, en annan anledning är svårigheter med nuvarande praxis (tex för hög täthet av denna typ av lägenheter i ett område) och förutsättningar (tex låg hyra), som skapar svårigheter att få in fler Försöks- och träningslägenheter i bolagets fastighetsbestånd.

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

Bolaget väljer att statusmarkera avsnittet "grönt" trots röda indikatorer, detta då målvärdet i första exemplet inte ligger inom vår rådighet när motpart tackar nej. Det andra värdet är meningen att man ska underskrida, vilket bolaget gör.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först. Analys Bolaget kommer av olika anledningar inte att uppnå årsmålet. En anledning är uteblivet behov av familjelägenheter från SHIS, 55 stycken har ej nyttjats. En annan anledning är svårigheter med nuvarande praxis (exempelvis för hög täthet av denna typ av lägenheter i ett område) och förutsättningar (exempelvis låg hyra), vilket skapar svårigheter att få in fler Försöks- och träningslägenheter i bolagets fastighetsbestånd. Not: Bolagets årsmål justerat till 222 (221) då tidigare målvärde baserades på fel uppgifter vid införande.	91	138	222 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende					 Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscacher och biodling mm. Analys Kvartersodling, odlingscoacher, biodling pågår som en del av löpande förvaltning. Satsningarna utvärderas under 2021 och under T1 har ansvarsfördelningen tydliggjorts.
 Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	  Antal verkställda avhysningar Analys Fram till den 25 augusti har bolaget totalt verkställt 19 st avhysningar varav 12 stycken är på grund av oriktiga hyresförhållanden. Analysen tycks stämma, framförallt gällande avhysningar till följd av oriktiga hyresförhållanden som ökat mycket senaste åren. Det som märkts av sedan T1 är att många är utomlands och således inte får ut sina andrahandshyresgäster på frivillig väg varför bolaget behöver gå för avhysning när beslut vunnit laga kraft i Hyresnämnd och Hovrätt.	19 st	20 st	25 st	 Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt. Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF. Analys Som en del av den löpande förvaltningen finns det goda relationer upprättade med stadsdelarna. Ett särskilt arbete kring hyresjuridiska frågeställningar genomförs under 2021.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	0	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget erbjuder SHIS, att hyra vakanta lägenheter i fastigheter som står inför kommande upprustning. Inga nya projekt har dock påbörjats under T2.				

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



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

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



Stockholms hem har som allmännyttigt bostadsföretag ett särskilt ansvar för en hållbar samhällsutveckling. Våra bostadsområden ska vara socialt och ekologiskt hållbara och vi ska erbjuda attraktiva och hållbara bostäder för alla. Bolaget arbetar strategiskt med att samla aktuell kunskap i stadsdelarna där vi aktiva för att bidra till en positiv stadsutveckling.

Välskötta fastigheter ger effekter på såväl social- och ekonomisk hållbarhet såväl som kundnöjdhet. Vackra och välskötta hus, gårdar och lägenheter ökar stoltheten över området man bor i, skapar social trygghet och sammanhållning. Satsningarna i våra utsatta områden ska bidra till en långsiktigt socialt hållbar stad och en god värdeutveckling i de prioriterade områdena.

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



1. Stimulera tillväxt och företagsamhet

Stockholms hem arbetar aktivt med att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler, särskilt till små företag och kontinuerligt matcha dessa mot kundernas behov. Våra lokaler och lokalhyresgästernas verksamhet syftar

till att bidra med mervärde och trygghet för området. Bolaget analyserar löpande möjlighet till lokalanpassningar och genom ett främjande av företagande, stärker vi utbudet av lokal service och bidrar till fler arbetstillfällen. Under rådande pandemi har Stockholms shems inriktning varit en generös hållning i att möta kundernas önskemål om lokalhyresrabatter, för en möjlighet till fortsatt vital tillväxt och företagsamhet i en för många företag utmanande situation.

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

2. Förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning

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

3. Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet

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

4. Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens

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

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



Stockholms hem arbetar för att skapa attraktiva, trivsamma och trygga bostadsområden utifrån människors behov och förutsättningar. Bolaget har ett pågående och kontinuerligt samarbete med berörda nämnder och förvaltningar i samband med detaljplaner och andra utvecklingsprojekt för att skapa synergieffekter och samverkan.

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

I arbetet med att förtäta staden arbetar bolaget med att i stadsdelsprogrammen utreda möjlighet till takpåbyggnader i befintligt bestånd. Vidare analyserar bolaget löpande möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till annan användning och utreder kontinuerligt, i varje projekt, möjligheterna att kartlägga behovet av mångfald av lägenhetsstorlekar samt stora bostäder.

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

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

Avseende kostnadspåverkande faktorer kan här följande nämnas:

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder					byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder. Analys Arbetet med att utveckla projekteringsanvisningarna följer en väl utarbetad rutin, bland annat revideras årligen tillgänglighetsbilagan efter erfarenheter från arbetet med stadens olika förvaltningar. Bolaget har också löpande bevakning och i förekommande fall aktiviteter vid tillskapande av bostäder för personer med funktionshinder.
					🟢 Med utgångspunkt från gjorda inventeringar bedöms möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp och servicebostäder. Analys Bolaget analyserar löpande möjligheterna att omvandla befintliga byggnader till annan användning. Under 2021 har bolaget haft dialog om ett konkret objekt med aktuell stadsdel.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					✅ Delta i produktionsplanering tillsammans med övriga aktörer. Analys Stockholms hem samarbetar kontinuerligt med berörda nämnder och förvaltningar i samband med detaljplaner och andra utvecklingsprojekt. Ingår i löpande arbete.
					✅ Stadsutveckling

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					ansvarar för Stadsdelsprogrammen där den samlade produktionsplaneringen är ett viktigt fokus. På samma sätt följs detta upp i detaljplaneprocesserna. Samarbetet med övriga aktörer är en viktig del. Analys Ingår i löpande arbete.
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder	  Antal påbörjade lägenheter i moduler Analys Bygglov inlämnat för 33 modulbostäder.	100 %		33 st	
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus					 Fortsätt löpande arbete med att utreda vilka fastigheter i beståndet som har förutsättningar för påbyggnationer på tak. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen. Analys Bolaget fortsätter löpande arbetet med att utreda takpåbyggnader i befintligt bestånd. Frågan utreds i Stadsdelsprogrammen.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys Bolaget planerar för byggstart innan årsskiftet med projektet som innefattar samtliga 91 lägenheter.	0	91	91	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.					
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet					 Skapa arbetsgrupp för utredning av möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet. Analys Arbetsgrupp för utredning av möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet är skapad och kommunikation kring möjligheten till byte av lägenhet via den interna bostadskön fortsätter.
 Skapa permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper	  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys På grund av uteblivna markanvisningar under flera år finns endast ett pågående projekt i produktion med 43 lägenheter, inflyttning preliminärt under Q4 2021. Osäkert om inflyttningar kan ske under året eftersom entreprenören är under rekonstruktion.	0	43	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ					 Stadsutveckling deltar aktivt i arbetet med att utveckla konceptet, möjligheterna till nya projekt utreds i det dagliga ackvisitionsarbetet. Analys Stadsutveckling bidrar aktivt med att utveckla konceptet.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	 Antal färdigställda lägenheter Analys Enligt plan kommer 680 lägenheter färdigställas under 2021.			700	
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 327	4 500	4 500	
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	 Antal påbörjade studentlägenheter Analys Bolaget kommer i år ej att påbörja några studentlägenheter, bl.a. pga. försenad byggstart pga överklagandena.	0	0	0	
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer					 Ackvisitionsstrategin kompletteras med alternativa boendeformer. Analys Arbetet med detta pågår rutinmässigt och möjligheter till alternativa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					boendeformer utreds för varje ny projektidé. Nyproduktionsenheten förhåller sig slutligen till beslutad detaljplan, boendeform fastslås redan i detaljplaneskedet.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme					 Fortsatt arbete med nyproduktion i trä i enlighet med taktiska planer. Analys Samarbete pågår med systerbolagen att utreda olika byggtekniska frågor tex ljud, brand, energi etc. Interna seminarium har genomförts med olika specialister och entreprenörer med erfarenhet av trähusbyggande. Sammanställning av erfarenheter enligt ovan har presterats för VD, styrelseordförande samt vice ordförande. Erfarenheter från genomförda trähusprojekt, Bottenstocken samt Hagsätravägen, sammanställs preliminärt under T2 2021.
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Projektet Örtuglandet med 96 lgh är fortfarande överklagat och bedöms inte kunna starta under 2021. Projektet Fotsacken och modulerna på Årstafältet, bedömd produktionsstart under Q4 2021.	0	124	200	
	  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder	0	43	100	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	i SHIS regi Analys På grund av av uteblivna markanvisningar under flera år finns endast ett pågående projekt i produktion med 43 lägenheter, inflyttning preliminärt under Q4 2021. Osäkert om inflyttningar kan ske under året eftersom entreprenören är under rekonstruktion.				
					 AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna Analys Bolagen har haft möten med syfte att systematiskt samla in erfarenheterna från det gamla ramavtalet för Stockholmshusen. Med erfarenheterna som grund håller Bolagen nu på att färdigställa ett förfrågningsunderlag inför det nya ramavtalet för Stockholmshusen.
					 AB Stockholms hem ska i samverkan med socialnämnden se över möjligheten till inrättandet av bostäder med särskild service vid genomgripande renoveringar av allmännyttan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Analys Samverkan pågår
					 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet. Analys Stockholmshem ställer sig positivt till samarbete och utreder kontinuerligt i varje projekt möjligheterna till kartlägga behovet. Bolaget kommer att arbeta in underlagen i geografiska-PM. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska vara drivande i stadens arbete med Agenda 2030:s mål 11 Hållbara städer och samhällen. En operativ styrgrupp har inrättats. Andel trångbodda personer enligt norm 3 har valts som indikator för mål 11. Exploateringskontoret kan arbeta kompensatoriskt med de negativa effekterna av trångboddhet vid utformning av allmän platsmark i samband med exploatering. För att kunna arbeta kompensatoriskt genomförs analys av hur problematiken med trångboddhet ser ut i olika stadsdelar, analys av tillgång till offentliga lokaler som planeringsunderlag för stadsutvecklingsprojekten.

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

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

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

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

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

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					 Delta i samband med områdesdagar samt i samråd med förvaltning. Integrera kultur i aktiviteter som initieras och genomförs i bolagets prioriterade områden. Analys Pågående - Planerade aktiviteter och åtgärder i våra fokusområden innefattar konst och kultur, tex gårdskonserter och muralmålningar i Hässelby strand (Stockholm konst), Cirkus och eldkonst under områdesdagar i Rinkeby 50 årsjubileum. Muralmålningar och konstnärlig belysning i Skärholmen samt anläggning av nya trädgårdar i Rågsved. Under tiden 26 aug-3 okt pågår utställningen "Pandemins hjältar" på Kulturhuset, i samarbete med talangnätverket :Part. Utställningen kommer även att turnera i bolagets fokusområden under okt-nov.
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen					 Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning. Analys Dialogen inväntar färdigställande av byggprojektet.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Stockholmshem har höga ambitioner gällande hållbarhet och att verka för klimatsmarta lösningar som skapar goda bostads- och livsmiljöer. Ett av de viktigaste verktygen för att minska klimatpåverkan från

bygg- och bostadssektorn är energieffektivisering. Bolaget uppdaterade i början av året, projekteringsanvisningarna, med tydligare riktlinjer för energiberäkningar som inkluderade en mall för mätplan i samband med nyproduktionsprojekt. Bolagets nya plusenergihus Backåkra, är i slutfasen av utvärderingen och befintlig strategi kommer eventuellt att justeras under T1 2022 beroende på utfall.

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

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

För att ytterligare intensifiera arbetet med energieffektivisering har bolaget under de senaste två åren installerat 3.300 trådlösa temperaturgivare i lägenheterna i beståndet. Alla givare är trådlösa och kan ses från distans via IT-verktyg. Givarna används också för att effektivisera värmeförsörjningen från bolagets undercentraler. På grund av rådande pandemi har detta arbete avstannat men bolaget planerar att fortsätta dessa installationer så snart lättnader i restriktioner medger detta.

Solcellsprojekt har genomförts som planerat och även projekt med fjärrvärmekulvert och undercentraler.

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

Stockholms hem arbetar för att genomföra åtgärder i beståndet för att stärka förmåga att hantera effekter av skyfall och värmebölja. En fullskalig inventering av skyfalls- och övertemperaturproblem har upprättats. Identifierade risker hanteras med särskilda investeringar samt i beslutsunderlagen för planerat underhåll. Bolagets distrikt skall under hösten bryta ned analysen och identifiera vilka fastigheter som påverkas samt genomföra en enkel kartläggning av respektive byggnads förutsättningar. Arbetet med att ta fram en projektplan för hela förvaltningen pågår och för nyproduktion finns anvisningar i projekteringsanvisningarna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi					▶ Utifrån utvärdering av projekt Backåkra, revidera strategin för att söka markanvisningar med plusenergihus. Analys Bolagets utvärderingen av Backåkra är i slutfasen och strategin kommer eventuellt att justeras under T1 2022 beroende på utfall av utvärderingen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling					🟢 Fortsatt utbyggnad av matavfallsinsamling samt analysera kravbild för FNI Analys Utbyggnad av ökad matavfallsinsamling genomförs enligt plan, men med paus för vissa fastigheter under ombildning. Analys av kravbild för FNI genomförs under året.
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår					✅ Fortsatt arbete med att skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår Analys Krav på förberedelse av laddplatser är införda i projekteringsanvisningarna.
					✅ Ingår som krav i Projekteringsanvisningarna för ny- och ombyggnadsprojekt. Vi utvärderar olika leverantörer och debiteringsmodeller för att öka attraktiva lösningar, bl.a. genom installation av laddplatser på vårt platskontor i Solberga. Analys I bolagets avtal med Stockholm parkering installeras laddningsplatser enligt anvisningar. Där vi har avtal med leverantör av bilpooler, ingår i nya projekt laddningsplatser i mobilitetsåtgärder.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en					🟢 Delta i framtagande av handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla arbete

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning					med skadedjursbekämpning. Analys Stockholmshem deltar i förekommande fall i gemensamma aktiviteter inom staden och med andra fastighetsägare.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					 Fortsätt arbete med energieffektiviserande åtgärder enligt projekteringsanvisningarna samt de taktiska planerna. Analys Bolagets arbete med att genomföra energieffektivisering har delvis stannat upp under pandemin till följd av att projekt pausats tills arbete kan genomföras i lägenheter igen. Solcellsprojekt har genomförts som planerat och även projekt med fjärrvärmekulvert och undercentraler.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse					 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys Bolagets distrikt skall under hösten bryta ned analysen och identifiera vilka hög- och medelfastigheter som påverkas samt en enkel kartläggning av respektive byggnads

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					förutsättningar. Arbetet med att ta fram en projektplan för hela förvaltningen pågår. Fullskalig inventering av skyfalls- och övertemperaturproblem har upprättats. Identifierade risker hanteras med särskilda investeringar samt i beslutsunderlagen för planerat underhåll. För nyproduktion finns anvisningar i projekteringsanvisningarna.
					 Inarbetas i underhållsprocessen Analys Ingen förändring sedan T1, konsultutredning och sammanställning av klimatrelaterade risker genomfördes 2020. Identifierade risker hanteras i beslutsunderlagen för planerat underhåll och Nyproduktionsenheten förhåller sig till innehållet i detaljplanen.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation					 Fortsätt arbete med mobilitetsprogram i projekteringsanvisningarna Analys Nyproduktion deltar i Bolagets mobilitetsråd där det pågår arbete med att arbeta fram olika mobilitetstjänster. Ett projekt med studenter har genomförts ur hösten 2020 där studenterna har kartlagt de viktigaste aspekterna för kunderna som nyttjar mobilitetstjänster och vad olika leverantörer (bilpools- och cykelpools-leverantörer) har för erfarenheter av att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					leverera dessa tjänster. Bolagets kunderbjudande håller på att tas fram. Resultatet av arbetet kommer att inarbetas i projekteringsanvisningarna.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak					▶ Fortsatt arbete med att vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak i enlighet med projekteringsanvisningarna. Analys Bolaget har inspekterat de gröna tak i det befintliga beståndet. Utifrån erfarenheter har projekteringsanvisningar uppdaterats för att säkerställa att rätt produkter och förutsättningar skapas för fortsatt användande. Möjlighet till solceller bedöms i alla projekt och följs upp vid beslutsgrindar.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat					▶ Fortsatt arbete enligt beslutad energistrategi som säger att fjärrvärme prioriteras i största möjliga mån. Analys I nyproduktionsprojekt prioriterar bolaget alltid fjärrvärme. I vissa projekt går det dock inte att nå energikrav på 55 kWh/m²,år med fjärrvärme. Vi har i nuläget två pågående/kommande projekt där man kommer kombinera fjärrvärme och bergvärme för att klara kravet. I övriga är det fjärrvärme som väljs som energiförsörjning. Stockholmsregionen har arbetat med att öka fokus på energi i tidiga skeden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					för att få bättre förutsättningar att klara energikrav med fjärrvärme (bättre formfaktor mm).
					 Hållbarhet stöttar arbetet med klimatperspektiv och dialog med Exergi kring klimatfrågor. Analys Fjärrvärme är förstahandsval i ny- och ombyggnad. Krav enligt projekteringsanvisningar och kontinuerliga möten hålls rutinmässigt med SE.
	  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	71 %		80 %	Analys Utfall hittills 71% klart. Några mindre fastigheter pågår, men är ej färdigställda än. Plan startad för FO10 införande av matavfall 2940 lägenheter under hösten, våren 2021/2022 Ett mindre antal lägenheter i ombildningsfastigheter kvarstår i väntan på besked.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys			100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft Analys			99,6 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys			100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys			100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys	771 MWh		700 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys	137,08 kWh/m2		140 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	Analys				
	 Minskning av CO2e till 2023 Analys			2 900	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys	3,47 %		3 %	
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter Analys	358,7 GWh		350 GWh	
					 AB Stockholmshem ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar Analys På grund av pandemin har bolaget inte kunnat installera fler temperaturgivare i lägenheterna då hembesök bedömts riskera att öka smittspridning. Så snart det bedöms riskfritt att arbeta i lägenheterna, har bolaget för avsikt att fortsätta arbetet med temperaturgivare och smart styrning av värme. Under den tid som varit har Stockholmshem istället fokuserat på åtgärder som kan utföras

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					utan lägenhetsbesök tex arbete med solceller. Temperaturgivare har dock installerats i en fastighet där vi evakuerat pga ombyggnad. Störningen i det planerade arbetet påverkar möjligheten att nå bolagets energimål och arbetet beräknas återupptas under T3.
					🟢 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor Analys Stockholmsbostäder har genomfört en inventering av risker för skyfalls-och övertemperaturproblem. Identifierade risker hanteras med särskilda investeringar samt i beslutsunderlagen för planerat underhåll.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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



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

hyreshöjning för bostäder.

Även bolagets kostnader har ökat. Ökningen är delvis kopplad till ökade uppvärmningskostnader, som trots ökning från föregående år, är i nivå med budget. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering samt snö- och takskottningskostnader, som ökat som en följd av den kallare och snörikare vintern, var något högre än budgeterat. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år och budget.

Även personalkostnaderna ligger något över budget, till stor del kopplat till att inget löneavtal slutförhandlades under 2020, vilket gav att retroaktiv lön inkluderades under 2021. Bolagets driftkostnader bedöms lägre på totalnivå än vad som ursprungligen budgeterats och kostnader för administration bedöms i nivå med budget.

Helårsprognosen för bolaget överstiger budget som en följd av högre intäkter men också något lägre kostnader. Avskrivningarna är lägre som en följd av något fördröjda nyproduktionsprojekt, även räntekostnaderna är lägre som kopplat till en lägre räntenivå och en lägre belåningsgrad som en följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Utfallet av hyresförhandlingarna blev högre än vad som budgeterats men också något förskjutet i tid. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 mars.

Under perioden har två köpeavtal tecknats hänförliga till ägarens direktiv om att avyttra *icke strategiska fastigheter*. Dessa har tillträtts under juni månad 2021. Vidare har tre ekonomiska föreningar accepterat att förvärva sina fastigheter för ombildning till bostadsrätter (enligt ägardirektiv). En förening har tillträtt under maj månad och för de resterande två föreningarna planeras tillträder under kvartal 4 2021.

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära					✓ Bostadsbolagen utreder gemensamt möjligheterna att genomföra åtgärderna. Analys FB och SB har tittat närmare på frågan och kommit fram till att det svårigen går att genomföra utefter de affärsmässiga krav som finns. Vi ansluter till deras slutsats.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader			7 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, %	-1,3 %		1 389 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	Analys				
	 Direktavkastning Analys			2,3 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys			647	
	 Driftnetto/kvm Analys			700	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	395		480	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



I arbetet med att ytterligare effektivisera förvaltningsorganisationen sker sedan tidigare samverkan inom systemförvaltningsområdet med fastighetssystemet FAST2. Arbetet fortsätter och fördjupas nu med de övriga bostadsbolagen inom staden. Andra insatser för att effektivisera i bolaget ytterligare och skapa ännu bättre kostnadsmedvetenhet vid inköp planeras riktade utbildningsinsatser brett inom bolaget. Inom förvaltningsorganisationen drivs nu fokusområdet "Bra beställare" i syfte att lyfta hela avdelningens kompetens i beställarrollen. Utbildningar planeras inom beslutsprocessen, entreprenadjuridik och upphandlingsprocess. Under hösten påbörjas även en relativt omfattande organisationsförändring som berör flera av bolagets avdelningar.

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

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

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

januari 2022.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse					✓ Utred möjligheterna att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Analys Rapport skickad till Stadshus AB. Två av tre planerade fastighetsförsäljningar är genomförda.
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd					▶ Utvärdering av bolagets pilotanläggning på Hauptvägen i Hökarängen. Analys Stockholmshem har haft en del driftproblem och har fått byta ut batterilagret. Bolaget har tagit fram en strategi för styrning av batterilagret. Lönsamheten är tveksam men om bolaget börjar effektstyra genom att kapa effektoppar kan bolaget få bättre lönsamhet. Stockholmshem avvaktar fortsatta anläggningar och bevakar bl.a. priser på batterier innan bolaget eventuellt installerar fler anläggningar.
 Bistå äldre- och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lös					▶ Fortsätt pågående utvecklingsprojekt som genomlyser digitala lös för hela fastighetsbeståndet. Analys Pågående, bolaget har inventerat alla entrémiljöer och börjar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					med att digitalisera de områden som återstår. Parallellt jobbar vi med att ta fram en strategi för hur vi ska hantera ny teknik.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande					▶ Fortsatt arbete för samverkan inom Fast2 samt inom ramen för markanvisningar, uthyrningsprocess samt garantiperiod. Analys Arbetet med stadsdelsprogrammen fortsätter. Programmen omfattar dels befintligt bestånd men även utveckling av områden, utbud och möjlig nyproduktion samt ombyggnation. Detta arbete involverar flera funktioner och enheter inom bolaget. Bolaget fokuserar samverkan främst rörande systemförvaltning i Fast2 samt viss generell erfarenhetsutbyte i förvaltningsfrågor. Under 2021 har Stockholmshem fortsatt att vidareutveckla det bolagsövergripande systemförvaltningsuppläget med övriga systerföretag.
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					▶ Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens. Analys Under tertial 2 har 3 rekryteringar blivit klara. Bolaget har anställt 3 olika profiler för att stärka enheten inom entreprenadupphandling (en med spets inom hållbarhet och en med spets inom produktion) och en junior generalist

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					(tidigare praktikant). Bolaget har också fortsatt att implementera kategoristyrningen i enheterna Boende & Lokaler och Bygg & Teknik för att tydliggöra fokuset på det kategoristyrda arbetssättet. De Kategoriansvariga upphandlarna ("KAU") ansvarar för avtal och upphandlingar inom sina respektive ansvarsområden även om andra genomför upphandlingarna ibland (konsulter eller upphandlare).
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer					 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer Analys Bolagsgemensamma upphandlingen av nytt KO-avtal är klar, nytt avtal träder i kraft 2022-01-15. Svenska Bostäder, Micasa och Stockholmshem samordnar avtalsförvaltningen och utvecklingspunkter genom en gemensam styrgrupp. Övergången till nytt avtal sker i nära samarbete med Stokab.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt					 Fortsätt arbete med att vid ackvisition, överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma. Analys Dialoger förs med privata bolag och utvärderas kontinuerligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Ackvisionsstrategin innefattar alltid olika strategiska överväganden, strategiska övertaganden utgör en del av flera olika avvägningar.
	 Aktivt Medskapandeindex Analys	85		85	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Analys			0 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys			90 %	
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts Analys			80 %	
	 Index Bra arbetsgivare Analys Framför allt handlar nedgången om att kvinnor har mer långtidssjukfrånvaro och att bolaget har rekryterat färre kvinnliga chefer. Antalet kvinnliga chefer har dock ökat under 2021. Bolaget	86		87	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	kommer även att se över hur vi kan minska skillnaden i långtidssjukfrånvaron mellan män och kvinnor.				
	  Sjukfrånvaro Analys	3,1 %		4,2 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,8 %		2,2 %	
					  Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Denna rutin är implementerad och finns som en aktivitet i vår tidplan för samtliga tertialbokslut. Genomgång av behörigheterna har utförts under Q2 samt Q4 2020.