

VD-kommentarer avseende Tertial 2 2016

Innehåll

A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål	2
B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar	2
C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	2
Tertialbokslut	2
Årsprognos	3
D: Stora projekt och investeringar	3
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	4
Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen	5
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.....	6
Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen.....	7
E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål	9
1. Ett Stockholm som håller samman.....	9
Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder.	9
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden	9
Skolplanering för ett växande Stockholm	9
Förbättra lokalutnyttjandet	9
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	10
Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader	10
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	10
Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik.....	10
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	10
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	10
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla.....	10
Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.....	10
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	10

A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under andra tertialet har Stockholmshem tagit emot resultatet från bolagets kundundersökning AktivBo. Med stor glädje kan konstateras att resultaten gällande bolagets service förbättrats avsevärt från föregående år och bolaget når de bästa resultaten någonsin. Under tertialet har resultaten analyserats och handlingsplanen för att ytterligare förbättra kundnöjdheten har förfinats.

Under tertialet har även insatser gjorts för att förtydliga bolagets interna struktur för uppföljning av resultat på enhetsnivå. Inom förvaltningsorganisationen pågår också en utveckling av verksamhetsuppföljningen i teamen.

Bolagets planering inför 2017 har påbörjats. För att lyfta fram bolagets mål utgör dessa strukturen för planeringen, istället för bolagets verksamhetsområden som de senaste åren har utgjort grund för bolagets affärsplan. I forum utifrån bolagets verksamhetsområden träffas enheter för att säkerställa god samordning i planeringen. En ambition i planeringen inför 2017 är att bolaget ska arbeta mer proaktivt, bland annat genom att utgå från resultaten i kundundersökningen.

För att öka trivsel och trygghet bland hyresgäster har Stockholmshem under sommaren varit involverat i arrangemang i några av bolagets bostadsområden. Tillsammans med Stockholms stad och industripartners i EU-projektet GrowSmarter arrangerades Återvinningskalaset i Valla vid Valla Torg, i Bagarmossen arrangeras utomhusbio, hantverksmässan och en loppis på Byälvsvägen och i Hökarängen hölls en hållbarhetsfestival.

Stockholmshem fortsätter att lägga stort fokus på att öka bolagets nyproduktion av bostäder. Under tertialet har Stockholmshem tillsatt en ny chef för bolagets nyproduktion.

B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Någon risk för vakansförluster i nyproduktion eller i befintligt bestånd ser inte bolaget inom överskådlig framtid.

C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 270 (235) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 475 (1 400) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 706 (675) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 161 (136) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att vintern 2016 var något kallare än året innan. Den

normalårskorrigerade värmeförbrukningen var dock lägre jämfört mot tidigare år, detta som en följd av tidigare års genomförda energieffektiviseringsinsatser. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 1 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 65 (70) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 168 (168) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 288 (265) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -96 (-118) mnkr vilket är i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,1 procent per 150831 till 1,4 procent per 160831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 962 (1 265) mnkr, fördelat på nyproduktion 559 (844) mnkr, ombyggnader 403 (301) mnkr, förvärv av fastighet 26 (78) samt inventarier 4 (2) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2016 uppgick per augusti månad till 380 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 380 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2016 framförhandlades en hyreshöjning om 0,68 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var något lägre än budgeterat varför hyresintäkter för år räknat blir lägre än vad som ursprungligt budgeterats.

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

Räntenivån är cirka 0,7 procent lägre än föregående år. De finansiella kostnaderna är därför lägre i jämförelse med föregående år. Utfallet för sista tertialet bedöms bli något lägre än vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 852 justeras ned till 1 709 mnkr. Huvudorsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden.

D: Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2017 - 2021 omfattar till största delen Stockholmsbostads nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2016 till 2019 succesivt öka antal byggstarter per år från 500 till 1000. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år i särskilda grupper, externt och internt, med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas avseende bolagets projektportfölj samt förvärv. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framförallt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2017 – 2021.

Nedan beskrivs större projekt som pågår respektive planeras.

Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektprognosen är 829 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. De första hyresgästerna flyttade in i december 2014. Därefter har inflyttning skett trapphusvis alltefter färdigställande fram till december 2015. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q4 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektprognosen är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till oktober 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen och 10 lägenheter som kommer att förhyras som företagarlägenheter. Utöver bostäder kommer projektet att innefatta 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektprognosen uppskattas till ca 480 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är nu inflyttat vad gäller lägenheter och livsmedelsbutik. Under våren 2016 togs servicelägenheterna samt förskolan i bruk. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 28 januari 2013. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver innefattar projektet en förskola och två butikslokaler. Projektprognosen är beräknad till ca 431 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q4 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektprognosen är beräknad till cirka 966 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i december 2014 och kommer att byggas i två etapper. Etapp 2 planeras att byggstartas under Q3 2017. Preliminärt startar inflyttningarna under 2018 för första etappen och för andra etappen 2020. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Hornslandet (f.d. Norra 2), Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 153 hyreslägenheter, en COOP, tre mindre affärslokaler, 1 kontor, 1 samvarolokal, 1 lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet kommer även att innefatta 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektprognosen är beräknad till cirka 608 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under slutet av 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Inflyttningar planeras att påbörjas under Q1 2018. Projektprognosen uppskattas till ca 805 mnkr med avkastning i balans. Projektet byggstartades under november 2015. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholms hem att uppföra 129 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen drog ut på tiden. Planen antogs i Kommunfullmäktige 26 maj 2014, men överklagades både till Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen som båda avslog överklaganden. Planen vann därmed laga kraft i februari 2015 och genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015, projektprognosen är beräknad till 503 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till dec 2016 och första inflyttningen till mitten av 2018. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Lugnet 3, Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Projektets byggstart förväntas påverkas av grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016. Detaljplan för projektet antogs i SBN 24 september 2015 och vann lagakraft 31 oktober 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 2016-09-05. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q1 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektprognosen uppskattas till 360 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut togs av styrelsen i juni 2014. Projektprognosen är beräknad till 129 mnkr. Projektet är färdigställt och överlämnat till SHIS.

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektprognosen var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Husproduktionen startade juni. Inflyttning beräknas att ske under Q2 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 60 mnkr.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning under Q3 och Q4 2016.

Projektprognosen är beräknad till 295 mnkr.

Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstastråket del 2 bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Flera omtag i programarbetet, bl.a. gällande trafiksituationen kring snabbspårvägen, har förskjutit projektet i tiden. Inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 16 maj 2016. Samråd har genomförts, granskning planeras under Q4 2016, vilket skulle kunna innebära en preliminär byggstart under 2018 och inflyttning drygt två år därefter. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till 508 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 130 hyreslägenheter. Även här har flera omtag i programarbete gjort att projektet förskjutits i tiden. Stadsbyggnadskontorets nya strukturidé för Vallastråket innebär stora förändringar och ännu har ingen tidplan presenterats. Utredningar kring fornlämningar och diskussioner med SL gällande plankorsning kvarstår. Därav bedöms en möjlig byggstart först till 2020. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

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 250 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd har genomförts. Granskning planeras under Q1 2017. Inriktningsbeslut planeras under Q3. Eftersom utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2019. Den uppskattade

projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för nya bostäder. Stockholmshem ska inom den nya planen bygga ca 150 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Samråd har genomförts och ett inriktningsbeslut planeras under Q4 2016 samt granskning under Q1 2017. Byggstarten beräknas till 2020, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 650 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nya bostadshus om ca 50 hyreslägenheter och 150 st studentlägenheter. Projektet har sedan några år varit tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning, vilken nu är klar och medger ny bostadsbebyggelse på platsen. Detaljplanearbetet togs åter upp och detaljplanen var på granskning under Q1 2016, men är återigen stoppat pga av buller. SBK utreder frågan. Om bullerproblematiken kan lösas beräknas projektet att kunna byggstartas under Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 350 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga för att ge plats för 370 nya bostäder, varav Stockholmshem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektprognosen är beräknad till 169 mnkr. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet byggstartades under Q2 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft och ett genomförandebeslut väntas av i styrelsen våren 2016. Byggstarten är i dagsläget planerad till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektprognosen är beräknad till ca 174 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektprognosen är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har varit på samråd och står inför utställning/granskning under Q1 2017. Byggstart planeras till Q4 2017.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmsshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 160 nya hyreslägenheter, varav ca 50 st är tänkta för SHIS (ungdomar) och ca 110 st för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd har genomförts. Granskning planeras under Q4 2016. Byggstart planeras till Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 210 mnkr.

Tjället 8, Kungsholmen

I anslutning till Stadshagsklippan äger Stockholmshem fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet för Stadshagen. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. Byggstart planeras till 2019.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd är genomfört. Granskning planeras under Q4 2016. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 250 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2019.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2017, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart uppskattas först till 2020.

Folkparksvägen, Solberga

I december 2015 erhöll Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen. Av de 200 bostäderna är ca 80 avsedda för Stockholmshusen. Start-PM för Stockholmshusdelen erhöles i december och en byggstart planeras att ske under 2017.

Bagarmossen – Skarpnäck

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Grundförutsättningarna för områdesutvecklingen utreds för närvarande och någon tidplan har ännu inte upprättats.

Örtuglandet (Åkeslund), Bromma

På egen mark har start-PM utfärdats för ca 95 lägenheter. Samråd planeras till Q3 2016 och byggstart under 2018.

Nytt huvudkontor Skärholmen

Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med SISAB, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som vi önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. En workshop planeras att genomföras med bla Stadsteatern för att se om det går att kombinera vårt nya kontor med verksamheter som positivt kan bidra till utvecklingen av Skärholmen. Samtidigt pågår självklart samtal kring planfrågor. Det är för närvarande för tidigt att göra en rättvisande kalkyl, inga beslut om genomförande har fattats.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

I. Ett Stockholm som håller samman

PRIORITERING AV YTTERSTADEN, TILL EXEMPEL RÖRANDE IDROTT, KULTUR, SKOLA, ARBETE OCH BOSTÄDER

Projektet Bagarmossen SmartUp fortsätter att utveckla Bagarmossen. Det sker genom förändringar i lokalutnyttjande i centrum och samarbeten mellan hyresgäster i form av odlingar och olika evenemang.

NYA BOSTÄDER NÄR STOCKHOLM VÄXER

Stockholmshems prognos är att bolaget når årets nyproduktionsmål. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan.

NYA BOSTÄDER FÖR GRUPPER MED SVAG STÄLLNING PÅ BOSTADSMARKNADEN

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholmshem under året att överlämna ett ovanligt stort antal bostäder till SHIS. Under första tertialet överlämnade Stockholmshem 88 tillfälliga bostäder i paviljonger i Fagersjö, 45 lägenheter i Bjällerkransen i Västertorp samt 102 st lägenheter i Kalvholmen i Skärholmen. Under andra tertialet har ytterligare 49 lägenheter överlämnats i Bjällerkransen. För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända flyktingar har Stockholmshem hyrt bostäderna av en leverantör. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern.

SKOLPLANERING FÖR ETT VÄXANDE STOCKHOLM

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart från och med 2017 finns i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

FÖRBÄTTRA LOKALUTNYTTJANDET

Under 2016 tas en strategi fram för att lokalutnyttningen på ett tydligare sätt ska stötta områdesutvecklingen.

2. Ett klimatsmart Stockholm

MINSKA ENERGIFÖRBRUKNINGEN, GENOMFÖRA ENERGIEFFEKTIVISERINGAR, MINSKA UTSLÄPP OCH SÄNKA LÅNGSIKTIGA KOSTNADER

Stockholmshem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning. Vidare har bolaget alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på energi för att nå betydligt lägre förbrukning.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

UNGA ERBJUDS JOBB, UTBILDNING ELLER PRAKTIK

Stockholmshem har uppfyllt målet om att ta emot 80 sommarjobbare via Stockholms stad. Huvuddelen av dem arbetade med park- och markskötsel inom bolagets bestånd.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

STOCKHOLM ÄR EN STAD MED LEVANDE OCH TRYGGA STADSDELAR

För att öka trivsel och trygghet bland hyresgäster har Stockholmshem under sommaren varit involverat i arrangemang i några av bolagets bostadsområden. Tillsammans med Stockholms stad och industripartners i EU-projektet GrowSmarter arrangerades Återvinningskalaset i Valla vid Valla Torg. I Bagarmossen arrangeras utomhusbio, hantverksmässan och en loppis på Byälvsväge. I Hökarängen hölls en hållbarhetsfestival.

STOCKHOLM SKA VARA EN TILLGÄNGLIG STAD FÖR ALLA

Bolaget har under tertialet arbetat för att utveckla ett tillgänglighetsperspektiv i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer för att säkerställa att frågorna kommer in i ett tidigt skede i planeringen.

DELAKTIGHETEN OCH INFLYTANDET I SYFTE ATT STÄRKA DEMOKRATIN SKA UTVECKLAS

Inom ramen för stadens program Kultur i ögonhöjd har arbete påbörjats för att i ökad utsträckning involvera barn och unga i utformningen av gårdar och allmänna ytor. En workshop planeras till hösten med deltagare från förvaltningsorganisationen för att identifiera best practice och utveckla en plan för ett bolagsgemensamt arbetssätt.

STADEN SKA VARA EN BRA ARBETSGIVARE GENOM BRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Bolaget arbetar för att utveckla bolagets erbjudande i form av anställningsvillkor och förmåner utifrån omvärldsanalyser och branschjämförelser. Bolaget deltar i nyckeltalsinstitutets branschundersökning Attraktiv arbetsgivarindex.

STOCKHOLM ÄR EN JÄMSTÄLLD STAD DÄR MAKT OCH RESURSER FÖRDELAS LIKA

Under hösten pågår en lönekartläggning för att upptäcka, åtgärda och förhindra oskäligen lönskillnader mellan kvinnor och män.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mnkr	Jan - Aug 2016	Jan - Aug 2015	Helåret 2015	Prognos 2016
Hysesintäkter	1 443	1 360	2 060	2 157
Övriga förvaltningsintäkter	32	40	52	36
NETTOOMSÄTTNING	1 475	1 400	2 112	2 193
Fastighetskostnader				
Drift	-706	-675	-1 031	-1 042
Markavgifter	-13	-12	-17	-18
Fastighetsskatt	-34	-33	-50	-50
Summa fastighetskostnader	-753	-720	-1 098	-1 110
DRIFTNETTO	722	680	1 014	1 083
Avskrivningar	-288	-242	-382	-452
BRUTTORESULTAT	434	438	632	631
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-68	-62	-98	-95
RÖRELSERESULTAT	366	376	534	536
Räntekostnader och liknande resultatposter	-96	-118	-171	-156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	270	258	363	380

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mnkr	16-08-31	15-12-31	Prognos 16-12-31
Materiella anläggningstillgångar	19 748	18 371	20 304
Finansiella anläggningstillgångar	2	3	3
Omsättningstillgångar	45	84	30
Summa tillgångar	19 795	18 458	20 337
Eget kapital	9 134	8 834	9 205
Avsättningar	349	382	409
Kortfristiga skulder	10 312	9 242	10 723
Summa eget kapital och skulder	19 795	18 458	20 337