

VD-kommentarer och bolagets arbete med underlag för budget 2018 med inriktning 2019-2020

Stockholmshem

Innehåll

Sammanfattande analys av budget 2018 och inriktning för 2019-2020	4
Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld	4
Kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv	6
Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	6
Ekonomisk analys	6
Investeringsplan	7
Stora Projekt och Investeringar	8
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige.....	8
Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen	10
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.	11
Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen .	13
Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar.....	15
Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	15
Feriejobb/sommarjobb	15
Företag väljer att etablera sig i Stockholm	15
Administrativa projekt	16
Ett Stockholm som håller samman.....	16
Nya bostäder när Stockholm växer	16
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden	17
Nyanlända	17
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	17
Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder	18
Lokala utvecklingsprogram.....	18
Skolplanering för ett växande Stockholm	19
Förbättra lokalutnyttjandet	19
Ett klimatsmart Stockholm.....	20
Energianvändningen är hållbar.....	20
Transporter i Stockholm är miljöanpassade	20
Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	20
Stockholms kretslopp är resurseffektiva	20
Inomhusmiljön i Stockholm är sund	21
Stockholms miljö är giftfri	21
Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	21
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	21
En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	22
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor	22
Stockholm ska vara en tillgänglig och demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	22
Stadsövergripande arbete med social hållbarhet	23

Bostäder	23
Arbetsmarknad, praktik & feriearbete	23
Föreningsstöd & sponsring	23
Stadsdelsutveckling	24
Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	25
Tillämpning av Stockholm stads program för upphandling och inköp	25
Ny Inköpsprocess	25
Organisation	25
Uppföljning	26
Sociala krav i offentliga upphandlingar	26
Miljöhänsyn och Innovationsupphandling	26
E-handel	26
Konkurrenssituationen i byggbranschen	27
Utblick	27

Sammanfattande analys av budget 2018 och inriktning för 2019-2020

För Stockholmshem är det prioriterat att i hög takt producera nya bostäder för alla nuvarande och framtida Stockholmare då stadens tillväxt är bland de snabbaste i Europa. Stockholmshem bistår sedan många år SHIS med bostäder och har under senare år bistått kommunen med boenden för människor i akut behov av bostad. Det ökande behovet av bostäder innebär givetvis att bolagets arbete med nyproduktion måste utvecklas än mer för att öka produktionen. Bolaget söker efter ny mark på platser man tidigare inte letat, vi förtätar där vi har egna fastigheter om det går och vi arbetar med att på platser där tillfälliga bygglov kan erhållas för att ställa upp tillfälliga bostäder för att ytterligare kunna bistå ägaren för det ansvar som finns för bostadsförsörjningen i kommunen. Vi ökar också samarbetet med Svenska Bostäder och Familjebostäder genom att tillsammans med dem utveckla konceptet Stockholmshusen. Samtidigt ställer de omfattande kommande investeringarna krav på vinst, effektivitet och ett konstant ökat kassaflöde för att skapa förutsättningar för bolagets utmaningar och investeringar.

Hyresgästernas förväntan på bolaget har förändrats, kanske som en följd av en ökande andel hyresgäster i nyproducerade bostäder där vi ser att förväntningarna på service är högre. Men också genom att hyresgästerna vill få större del av inflytande i områdesutvecklingen i bostadsområdena och i samband med större upprustningsprojekt av äldre fastigheter. Att stärka kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer därför att bli ett viktigt fokusområde under de närmaste tre åren. De senaste åren har Stockholmshem gjort upprustningar av en del av det äldre bostadsbeståndet; främst de så kallade smalhusen. Utgångspunkten för bolagets underhåll framöver är att i större utsträckning behövsanpassa och samla upprustningarna till de enskilda fastigheterna för att nå ett mer kostnadseffektivt angreppssätt och förvaltning samt nöjdare kunder.

Till följd av det intensiva byggandet och rådande brist på bostäder är fastighetsbranschen hetare än på länge. Som bolag med utökade ambitioner när det gäller såväl byggande som kundnöjdhet är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att hålla kvar kompetent personal och för att kunna nyrekrytera vilket är en utmaning för hela branschen. Genom intressanta arbetsuppgifter, tydligt ansvar, utvecklingsmöjligheter samt moderna och flexibla arbetssätt kan vi vara den arbetsgivare som medarbetarna väljer.

Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld

Bostadsförmedlingens kö i Stockholm fortsätter att bli längre. Det finns därför ingen anledning att befara vakanser i bolagets bostadsbestånd de närmaste åren. För att optimera användningen av bostäderna arbetar Stockholmshem löpande med att effektivisera till exempel in- och utflyttningar, evakueringar och underhållsarbete.

Det rådande marknadsläget innebär en större utmaning avseende personalförsörjning. Därför arbetar Stockholmshem med sitt arbetsgivarvarumärke och kommer under den kommande treårsperioden att intensifiera varumärkesarbetet genom fler PR-aktiviteter,

fortsatt utveckling av närvaron i sociala medier och marknadsföring i samband med arbetsmarknadsdagar och studentaktiviteter.

För att underlätta byggandet av nya bostäder sätter Stockholmshem stort hopp till de samtal som förs inom projektet Stockholmshusen med systerbolag och förvaltningar inom staden för att öka kostnadseffektiviteten och minska produktionstiden.

För att ha råd med de omfattande investeringarna i nya bostäder de kommande åren krävs ett starkt kassaflöde med löpande optimering av drifts- och administrativa kostnader. Det krävs också att intäkterna ökar samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. En nyckel för att nå dit på ett balanserat sätt är bra samarbete med hyresgästföreningen och en reformering av hyressättningen av bostäder i Stockholm. Samtalen för en systematiserad hyressättning i Stockholm är viktiga både för bolaget och för att värna och utveckla hyressättningen som boendeform. Den 8 februari 2017 undertecknade de tre bostadsbolagen och Hyresgästföreningen region Stockholm en överenskommelse om att arbetet ska slutföras under året vilket är ett steg i rätt riktning.

Som nämndes ovan kommer Stockholmshem de närmaste tre åren arbeta för att ytterligare öka kundnöjdheten. En kundnöjdhetsstrategi har tagits fram för ett mer långsiktigt arbete. Utgångspunkten är att kundnära delar av organisationen tar fram och arbetar efter korta och långa åtgärdsplaner för ännu nöjdare kunder både nu och framåt i tiden.

SWOT utifrån marknads- och omvärldsförutsättningar

Styrkor • Stor kompetens med en blandning av nyanställda och medarbetare med lång erfarenhet inom bolaget • Ekonomiskt starka genom god soliditet • Diversifierat bestånd	Svagheter • Bolaget har ett stort underhållsbehov där 50- och 60-tals fastigheterna inte är klara samtidigt som 70 och 80-talsfastigheterna behöver renoveras. • Kunddialogen i samband med ombyggnationer fungerar inte tillräckligt bra • Kompetensbrist inom tekniska utvecklingen
Möjligheter • Ökat kassaflöde genom ökade intäkter och minskade kostnader • Ökad förutsebarhet genom systematisk hyressättning i samband med underhåll med standardhöjande åtgärder • Förbättrad kunddialog via ökad proaktivitet i kommunikationshanteringen • Kompetenshöjande åtgärder, exempelvis utbildning internt, marknadsföring som attraktiv arbetsgivare m.m.	Hot • Den heta marknaden inom nyproduktion och ombyggnation ger ökade kostnader för personal och material, samtidigt som det krävs mer av arbetsgivaren för att behålla personalen • Fastigheter som behöver underhåll riskerar att bli eftersatta och ekonomiskt belastande om förhandlingarna med Hyresgästföreningen inte resulterar i förhandlingsöverenskommelse. • Svårighet i att erhålla byggbar mark • Risker för förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomisk analys

Stockholms shems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

Mnkr

	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Resultat efter finansnetto	377	370	350	340	330
Ägarens avkastningskrav	380	370	350	340	330
Investeringar	1 682	1 902	2 294	2 112	2 431
Balansomslutning, mnkr	20 426	21 786	23 628	25 258	27 207
Synlig soliditet, %	45	43	41	40	38

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto sjunker under perioden enligt ägarens direktiv. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar och måttliga kostnadsökningar för driftverksamheten. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 700 till 2 400 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå uppsatta resultatmål. Vidare förutsätts för resultatnivån ska kunna hållas, att inga stora höjningar av skatter och avgifter, såsom fastighets- och energiskatter genomförs under perioden.

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

Som en följd av den höga investeringstakten innebär detta att bolagets avskrivningar ökar kraftigt framöver, vilket är en starkt bidragande orsak till det sjunkande resultatet.

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

Soliditet, %

År	2018	2019	2020	2021	2022
Soliditet	41	40	38	36	34

Den ökade belåningen medför att bolagets räntekänslighet ökar. Bolaget finansierar sig via Stockholms stad som sköter upplåningen. För närvarande uppgår durationen i stadens skuldportfölj till drygt 2 år. Soliditeten betraktas som ett nyckeltal att bevaka under perioden. Nivån får ej understiga Kommunfullmäktiges fastställda krav om 34 procents soliditet för bolaget. Inom ramen för den bedömda upplåningen ingår inte kommande planerade byggnation av modulboenden för tillfälliga bygglov. Där har bolaget sökt bygglov för ca 900 lägenheter hittills. Bolaget uppdaterar budget och kommande prognos efter varje beslut om genomförande som bolaget tar framöver. Dessa investeringar innebär en högre belåningsgrad än angett ovan, men utan att det påverkar i väsentlig grad. Detta medför att soliditeten i bolaget skulle sjunka ytterligare något.

Investeringsplan

Investeringar, mnkr

År	2018	2019	2020	2021	2022
Nyproduktion	1 744	1 762	2 081	2 200	2 200
Ombyggnader	500	300	300	300	300
Ersättningsinvesteringar	250	250	250	250	250
Totalt	2 294	2 112	2 431	2 550	2 550

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. För närmare beskrivning se avsnittet ”Stora Projekt och investeringar”.

Ombyggnad avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Dels ingår Stockholms hem inom projektet Grow Smarter där drygt 300 lägenheter som inför omfattande ombyggnation men även finns ett antal projekt i innerstaden och närförort som står inför större moderniseringar. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Nivån i den bedömda investeringsnivån för ombyggnader kommer sannolikt behöva ökas framöver som en följd av de löpande inventeringar av fastigheterna som behöver genomföras.

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs inom sektorn ”Fastighetsägaransvar” och

då prioriteras hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophantering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna har framöver.

Bolaget har enligt gällande ägardirektiv ett uppdrag att bidra till boendelösningar för nyanlända och ensamkommande flyktingar. Stockholmshem har som angetts ovan ansökt om bygglov för att uppföra tillfälliga bostäder. Samtliga bygglov är överklagade. Bolaget har inte tagit upp några investeringar hänförliga till dessa i nuvarande plan. Beredskap finns i bolaget för att genomföra investeringarna efter sedvanligt investeringsbeslut i styrelsen.

Stora Projekt och Investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2018 - 2022 omfattar till största delen Stockholmshems 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. Projektet är slutrapporterat i styrelsen 6 oktober 2016. Slutredovisas i kommunfullmäktige under Q2 2017.

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 slutet av 2016. Slutrapport till styrelsen rapporteras under Q2 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 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. Projektet har slutrapporterats till styrelsen 9 mars 2017. Slutredovisning till kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. 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. Projektet uppgick till 415 mkr men med tillkommande kostnader om ca 15 mkr för markarbeten som i dagsläget belastar grannfastigheten med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och har slutrapporterats till styrelsen 9 februari 2017. Slutredovisning till kommunfullmäktige planeras till Q2 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 154 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 609 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttningen pågår etappvis under 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Linaberg 19 + Sämjan 2, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 370 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektprognosen är beräknad till cirka 1036 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i december 2014 och kommer att byggas i två etapper. Etapp 2 planeras att byggstartas under Q2 2017. Preliminärt kan inflyttning påbörjas under 2019 för första etappen och för andra etappen 2020/2021. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola som nu är under produktion. 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, överklagades men vann laga kraft efter domstolsavgörande i februari 2015 och genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015. Projektprognosen är beräknad till 526 mkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas på grund av försenade exploateringsarbeten till våren 2017 och första inflyttningen till slutet av 2019. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

Stockholms oms områda Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, är i stort behov av genomgripande renovering. Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholms oms område Valla torg i Årsta. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholms oms projekt därför långtgående åtgärder inom energieffektivisering, vilka innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till ca 60 kWh/ m² A-temp, att jämföra med 92 kWh/ m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad. Genomförandebeslut fattades av Stockholms oms styrelse 2015-08-27 samt i kommunfullmäktige den 2015-12-14. Projektet har startat och beräknas stå klart under 2018.

Projektprognosen är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr och med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Vågdalen (f.d. 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 laga kraft 31 oktober 2015 och ett genomförandebeslut fattades 21 april 2016. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q2 2017 och därmed inflyttning under 2019. Projektprognosen uppskattas till 390 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

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

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Mälarhöjden/Bredäng. Projektprognosen var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga

kraft. Projektet är under produktion och avses vara klart för inflyttning under Q3 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 62 mnkr.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 186 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. För studentlägenheterna var det inflyttning under hösten 2016. De 93 återstående lägenheterna är tillägnade för SHIS och förväntas vara klara för inflyttning i april 2017. Projektprognosen är beräknad till 295 mnkr.

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 195 mnkr. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet beräknas kunna byggstartas under Q2 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Backåkra (f.d. 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 har antagits av styrelsen 3 november 2016. Projektet byggstartades Q4 2016 och en första inflyttning planeras under 2018. Projektprognosen är beräknad till ca 187 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vårdhemmet, Råcksta

I april 2016 förvärvade Stockholmshem en tomträttsfastighet av Micasa. Syftet är att bygga om en befintlig byggnad som uppfördes som ålderdomshem på 70-talet. Efter ombyggnad kommer byggnaden att innehålla 204 lgh åt SHIS som kommer att hyra lägenheterna under en period om 10 år. Därefter ska byggnaden rivas för att inom fastigheten ge plats åt ca 170 "vanliga" hyreslägenheter, samt ca 200 lägenheter åt SHIS. Ombyggnaden beräknas vara färdigställd under Q2 2017. Projektprognosen beräknas till 124 mkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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 styrelsen 1 oktober 2015. Planen har godkänts av kommunfullmäktige 13 feb 2017, därtill har planen vunnit laga kraft i mars 2017. Prelimi-

när byggstart beräknas kunna ske under Q1 2018. Inflyttning kan förväntas drygt två år därefter. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till 514 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för nya bostäder. Stockholms hem ska inom den nya planen bygga ca 150 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Planen har godkänts av kommunfullmäktige (14 mars 2017) och en preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 720 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 under 2015, men stannade tvärt av då nya krav för markbuller inträdde och omöjliggjorde projektet. Projektet läggs därmed på is på obestämmd framtid.

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 Stockholms hem. 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 planen inväntar nu granskning som är planerad till Q4 2017. 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.

Nya huvudkontoret Stockholms hem

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 Stockholms hem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Stockholms hems styrelse antog inriktningsbeslut den 8 december 2016 och Kommunfullmäktige tog beslut den 20 mars 2017. Projektprognosen beräknas till 405 mkr. Start-PM beräknas att antas av SBN under Q3 2017 och en byggstart kan därmed antas till 2019.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävången och Idlången, planerar Stockholms hem 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. Bemanning för projektet från stadens sida har ännu inte lösts, vilket påverkar tidplanen. Därav bedöms en möjlig byggstart först till 2020. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 164 hyreslägenheter. Detaljplanen planeras gå på granskning under sommaren/hösten 2017 och ett antagande beräknas till slutet av 2017. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2018. Den uppskattade projektprognosen november 2015 var 405 mnkr.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget planeras samråd till Q4 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2022.

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

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras 145 nya lägenheter, varav ca 45 är tänkta för SHIS (ungdomar) och 104 för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och i januari 2017 vann planen laga kraft. Genomförandebeslut i styrelsen planeras under Q2 2017. Byggstart planeras till Q3 2017. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 154 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. I januari 2017 vann planen laga kraft. Genomförandebeslut i styrelsen planeras under Q2-Q3 2017. Byggstart planeras till Q4 2017.

Örtuglandet, Bromma

På Stockholmshems egna parkeringsmark har ett nytt bostadsprojekt med 96 lägenheter och garage arbetats fram. Preliminärt kan ett antagande förväntas under maj 2017. En byggstart planeras i dagsläget till 2018. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 290 mnkr.

Tjället 8, Kungsholmen

I anslutning till Stadshagsklippan äger Stockholmshem fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet för Stadshagen. Stockholmshem har inom detaljplanen tagit fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget omfattar påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattande 166 studentlägen-

heter. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och planen inväntar nu granskning som är planerad till Q4 2017. Eftersom utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2019. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 250 mnkr.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015, men sedan dess har ytterligare problem i detaljplanearbetet uppstått. Samråd planeras i dagsläget till Q4 2017, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart som först uppskattas till 2021.

Konstgjutarvägen, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde har Stockholmshem även ett tredje projekt planerat med 88 lägenheter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget planeras samråd till Q4 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2020.

Karneolen, Solberga

I december 2016 erhåller Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen uppdelat på två projekt, Karneolen och Folkparksvägen. Karneolen innefattar 80 hyreslägenheter inom Stockholmshusen. Start-PM erhöles i december 2016 och planen har precis varit på granskning och nu inväntas ett antagande under april 2017. Preliminär byggstart planeras under Q4 2017.

Folkparksvägen, Solberga

För den andra delen, om ca 120 lägenheter, av markanvisningen som Stockholmshem erhöles i december 2016 har ännu inget detaljplanearbete startats. Den tänkta platsen för markanvisningen är inte längre möjlig eftersom att Stockholms stad nu beslutat sig för att inte dra om vägsträckningen av Folkparksvägen. En ny plats intill vårt projekt Karneolen har nyligen erbjudits och kommer att utredas vidare.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöles i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Under 2016 tilldelades Stockholmshem mark vid Bergholmskolan. Ett projekt har utvecklats på platsen och innehåller i dagsläget ca 180 hyreslägenheter. Start-PM har erhöles i februari 2017. Samråd är planerat till Q4 2017 och en preliminär byggstart uppskattas i dagsläget till 2020.

Fotsacken, Västertorp

Stockholmshem erhöles i slutet av 2016 en markanvisning och start-PM för ca 110 lägenheter utmed Västertorpsvägen. Projektet ingår i Stockholmshusen. För närvarande bearbetas och optimeras projektet.

Tåjärnet, Solberga

Stockholmshem erhöll i slutet av 2016 en markanvisning och start-PM för ca 180 lägenheter i Solberga intill Västberga begravningsplats. Projektet ingår i Stockholmshusen. För närvarande bearbetas omfattning, placering och utformning av projektet.

Skymningen, Hökarängen

Stockholmshem erhöll 2017 en markanvisning om ca 72-90 lägenheter i Hökarängen intill Söndagsvägen. Start-PM erhölls i februari 2017 och för närvarande pågår diskussioner om möjlig utformning och struktur av projektet. Projektet ingår i Stockholmshusen.

Årstafältet etapp 4, Årsta

Under 2016 erhöll Stockholmshem en markanvisning för ca 85 hyreslägenheter på Årstafältet. För närvarande inväntas Stockholms stads tidplan.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för ägarens direktiv ingår att bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Detta innebär att köp av fastigheter löpande utvärderas. I och med uppdraget att byggstarta drygt 500, och under 2019, minst 1 000 bostadslägenheter årligen så innebär detta – förutom att söka markanvisningar från staden – även en aktiv strategi för att förvärva tidigare industri- och kontorstomter för exploatering.

För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 6000–10000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren. I bolagets direktiv för perioden framgår att några avyttringar i beståndet ej är aktuellt.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget kommer öka andelen kommunala visstidsanställningar för att erbjuda en väg in i arbetslivet för unga som står långt ifrån arbetsmarknaden. En ny satsning för att bidra till att fler stockholmare får jobb den kommande treårsperioden är att bolaget vid vissa typer av upphandling kommer att ställa krav på entreprenörer att anlita arbetslösa.

Feriejobb/sommarjobb

För att bidra till att fler unga ska komma ut i arbetslivet ökar Stockholmshem sitt mottagande av praktikanter från bland annat Jobbtorg och gymnasie- och yrkeshögskolor. Bolaget kommer också utveckla arbetet med studentkontakter genom att erbjuda fler traineeplatser och möjligheter att skriva ex-jobb. Varje år erbjuder Stockholmshem ett stort antal ungdomar feriearbete och vid fördelning av platserna kommer i ökad utsträckning ungdomar som har sociala skäl att prioriteras.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bolaget arbetar kontinuerligt med att förbättra lokalutnyttjandet i befintligt bestånd och i nyproduktion. I och med bolagets flytt av huvudkontoret till Skärholmen bidrar Stockholmshem till stadsdelens utveckling genom fler jobb i ytterstaden samt fler uthyrbara lokaler i området.

Genom att hyra ut lokaler till näringsidkare vars verksamhet bidrar positivt till områdesutvecklingen gynnas egenföretagare, och inte enbart bolagets ordinarie hyresgäster.

Administrativa projekt

Veraprojektet har dragit igång med full kraft. Bolagets kommande affärssystem heter Fast2 och det ska ersätta Fasad. Alla fyra kommunala bostadsbolag är med och kommer succesivt att gå över till Fast2. Den preliminära planen är att Stockholmshem ska vara först ut under hösten 2017 och 2018. Därefter ska Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa implementera systemet under 2018.

Vidare kommer bolaget utveckla nytt intranät samt hemsida för att förbättra kommunikationen internt likväl som externt under kommande år.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Bolaget har en strategi för ackvisionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen från år 2019 producera cirka 1000 bostäder fördelat enligt följande: 500 "vanliga" bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder.

Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem arbetar på flera olika sätt med målet. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunna anvisa till bolaget har dock inte räckt till. Därför arbetar även bolaget med målet att köpa privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse.

Bolaget inventerar även kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Sedan 2015 bedrivs också ett samarbete med Svenska Bostäder samt Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisionsarbetet. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. Stockholmshusen är ett samarbete mellan Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret som syftar till att ta fram ett kostnads-effektivt konceptus anpassat till Stockholms förhållanden. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och en projektplan har tagits fram och förankrats. Under 2015 godkände Stockholmshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen. Målet är att Stockholmshem byggstartar sitt första projekt, Karneolen i Solberga, under 2017.

I och med det ökade trycket på student- och ungdomsbostäder kan nya möjligheter till förtätning på egen mark öppna sig eftersom mindre yta då behöver tas i anspråk och det är lättare att komplettera med dessa lägenhetstyper i befintliga fastigheter. Även

möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder på mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder.

Stockholmshem har även en löpande dialog med SHIS för försöka tillgodose deras behov av bostäder. Uppdragets omfattning kommer att öka kraftigt då SHIS kommer att beställa bostäder för nyanlända som fått kommunplacering i Stockholm och Stockholmshem är en viktig resurs för att uppnå detta. Detta innebär att bolaget kommer bygga tillfälliga bostäder, bland annat i form av moduler som placeras på mark med tillfälliga bygglov.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Nya godkännanderegler har införts i samband med inflyttning i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Bolaget har startat förmedlingen av så kallade kompiskontrakt för såväl yngre som äldre. I korthet kommer ett tjugotal av Stockholmshems trerumslägenheter årligen hyras ut med så kallat kompiskontrakt, vilket innebär att två personer mellan 18-25 år, alternativt 65+ står på kontraktet. Övriga villkor är desamma som gäller vid uthyrning av ungdomsbostäder, det vill säga en maximal boendetid på fyra år där kontraktsinnehavarna behåller sin köplats under boendetiden.

Under åren 2018-2019 planerar Stockholmshem att starta byggnation av ca 200 bostäder åt studenter och SHIS. Dessutom arbetar Stockholmshem aktivt med staden för att identifiera platser för tillfälliga bostäder i bostadspaviljonger.

Därtill arbetar Stockholmshem kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Antalet lägenheter som ska förmedlas bestäms årsvis efter samråd med staden.

Nyanlända

För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända har Stockholmshem sökt tillfälligt bygglov på sju platser för att upprätta tillfälliga bostäder åt nyanlända. Totalt omfattar byggloven ca 900 bostäder. Samtliga bygglov är överklagade, men Stockholmshem planerar för byggstart av några områden under 2017. Fortsatt arbetar vi också intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Utöver modulbyggandet har bolaget tillsammans med SHIS och Socialförvaltningen, sökt lösningar på boenden i befintliga fastigheter. SHIS har exempelvis hyrt bolagets paviljonger i Hökarängen, som vanligen används för evakueringar vid ombyggnationer. Inom kort kommer de även att tillträda en renoverad fastighet i Råcksta samt under en period en överenskommen del av de studentbostäder vi nybyggt i Årsta. Socialförvaltningen hyr i sin tur motsvarande paviljonger i Gröndal samt en fastighet i Midsommarkransen som renoverats för att klara brand och ventilationskrav.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholmshem bedriver ett omfattande arbete för att öka tryggheten i bolagets bostadsområden, vilket också märks i resultaten för bolagets årliga kundundersökning. Trygghetsåtgärderna innefattar såväl hantering av akuta situationer som förebyggande

insatser och inbegriper ofta samverkan med andra aktörer. Bolaget arbetar löpande med att skapa och bibehålla trygga och välskötta fastigheter och utemiljöer. Det sker bland annat genom installation av trygghetspaket som innefattar rörelsestyrd belysning och transparenta förrådslösningar med galler och bricksystem till portar och allmänna utrymmen. Utöver detta har Stockholmshem samarbete med vaktbolag som genomför bevakning och rondering samt lokala aktörer som genomför trygghetsvandringar.

Ett viktigt syfte med bolagets arbete med områdesutveckling är att skapa levande bostadsområden. Det görs bland annat genom strategisk lokaluthyrning.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Stockholmshem har en lång och god erfarenhet av att arbeta med utveckling av våra bostadsområden i ytterstaden. Dels genom mindre enskilda projekt som t.ex. rör stadsodling och dels mer omfattande projekt som Hållbara Hökarängen och Bagarmossen Smartup. För att kunna ta tillvara dessa erfarenheter på bästa sätt kommer en strategi för områdesutveckling tas fram under 2017-2018. Syftet med strategin är att kvalitets-säkra och optimera resultaten av våra kommande områdesutvecklingsprojekt. Strategin är tänkt att implementeras i samtliga områdesutvecklingsprojekt kommande år.

Framåt planeras exempelvis fortsatta upprustningar av fastigheter i Rinkeby samt ett ungdomsinriktat utemiljöprojekt 2018. I Hässelby är stadsodlings- och platsprojekt införda och kan resultera i nya projekt tillsammans med exempelvis kulturskola och respektive stadsdelsförvaltning. Även Fokus-Skärholmen och flytten av bolaget huvudkontor bidrar till utvecklingen av ytterstaden.

Lokala utvecklingsprogram

Stockholmshem vill bidra till gott liv i bolagets bostadsområden. Därför har arbetet med områdesutveckling som fokuserar på sociala värden en central roll i bolagets löpande förvaltning. I linje med de lokala utvecklingsprogrammen och i områden där bolaget har omfattande bestånd (ex. Sättra, Skärholmen, Skarpnäck, Solberga och Hässelby) ska utvecklingspotential utredas, dels avseende lokala samarbeten med stadsdel och civilsamhälle, dels avseende lokalutnyttjande.

I Skärholmen och Rågsved planeras arbete med grannvärdar, sponsring av föreningar som bidrar positivt till områdesutvecklingen, delta i fastighetsägarföreningarna, ta fram informationsfolder om våld i nära relation för placering i tvättstugor, återuppta kontakt med polisen efter deras omorganisation samt fokus på sortering av matavfall.

I Hässelby-Vällingby och Rinkeby planerar bolaget biodling, aktivt delta i stadsdelsförvaltningens lokala utvecklingsprogram, sponsring av Pelada fotboll Hässelby samt Vasalund Fotboll i Rinkeby, delta i Fastighetsägare Järva och stötta grannstöd i Spånga samt Vällingby. Stockholmshem har beviljats stöd från Boverket för två utemiljöprojekt 2017, ett av dem är Landmärke entré till Hässelby centrum vid Beata Sparres gränd. Tanken är att skapa en entré och ett tydligt konstnärligt landmärke med planteringar,

belysning och konst som ska resultera i en mötesplats och något att vara stolt över i Hässelby.

I Skarpnäck kommer bolaget fortsatt sammarbeta med Skarpnäck stadsdelsförvaltning inom Skarpnäckslyftet. Stockholmshem arbetar tillsammans med ungdomsgården, stadsdelsförvaltningen, polisen och övriga fastighetsbolagen med boende, föräldrar och lokala aktörer för att öka tryggheten genom att ge bra förutsättningar och sysselsättning för de unga i området. Vidare sponsras Spårvägen FF och Skarpnäck FF.

Med sikt på perioden 2018-2020 avser bolaget fortsätta i samma riktning, men med nära samarbeten med andra parter.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart alternativt inflytt från och med 2018 finns i Syllen 3 (Årstadal), Roslundsparken (Södermalm), Linaberg 19 + Sämjan 2 (Bromma – Annedal), Vågdalen (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

Stockholmshem eftersträvar att hyra ut sina lokaler till långsiktiga hyresgäster med verksamheter som ger mervärden för bostadshyresgästerna, ökar områdenas attraktivitet och fastigheternas värde över tid. Verksamheterna ska bidra till ett bekvämt boende och en närmiljö som känns både välkomnande och trygg. Valet av verksamheter utgår från lokala behov och med hänsyn till vilken kringliggande service som erbjuds. Verksamheterna ska på ett positivt sätt bidra till liv och rörelse samt skapa lokala mötesplatser. Genom ljuskällor från skyltar och skyltfönster, positiva ljudbilder och rörelser från exempelvis caféer och gym kan trygghet och trivsel öka. Positiva erfarenheter kan dras från den nybyggda fastigheten Sjöbotten för studenter där en större lokal hyrs ut till ett gym som i sin tur ger rabatterade priser för studenter, samt konditoriet i Hökarängen vilket människor från hela staden pendlar till för att uppleva.

I Bagarmossen genomfördes ett skyltprogram i centrum i samarbete med det lokala näringslivet. I Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved och Järva har Stockholmshem också ett nära samarbete med näringslivsföreningarna. I bland annat Hässelby pågår arbete för att göra fler lokaler uthyrningsbara. Parallellt knyts kontakter med näringsidkare som kan bli lokalhyresgäster.

Stockholmshem kommer att delta vid en lokalmarknadsdag i Stockholms för att få ökad kunskap om hur efterfrågan ser ut och kunna göra bolagets lokaler ännu mer attraktiva.

Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem avser att minska energianvändningen i nivå med målet om 10 procent som anges i stadens miljöprogram men ser stora utmaningar för att nå detta. I stora ombyggnadsprojekt planeras för en trettioprocentig reduktion av värmeenergianvändningen. Vid samtliga nybyggnadsprojekt för normal bostadsuthyrning planeras för en energianvändning om 55 kWh/m² A-temp per år. Produktionen av solel fortsätter samtidigt att öka i beståndet. All energi, utom fjärrvärme, utgörs av produktion från förnyelsebara energikällor med låg klimatpåverkan. Nyproduktionsprojektet och plusenergihusen Backåkra (tid Brofästet) ska särskilt följas upp för att öka kunskapen i bolaget för hur både byggnation och förvaltning kan utvecklas i klimatsmart inriktning.

Stockholmshem testar också nya tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Genom EU-projektet GrowSmarter energieffektiviseras drygt 300 bostäder vid Valla Torg i Årsta med hjälp av 12 smarta lösningar. Målsättningen är att bostäderna ska minska sin energianvändning med 60 procent. Projektet pågår under 2015-2019.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholmshem har enbart miljöbilar bland driftorganisationens fordon. Sedan 2016 finns även ett antal elcyklar att använda för medarbetarnas transporter i tjänsten. Företaget erbjuder hyresgäster laddstolpar för elbilar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. I projektet Bagarmossen SmartUp har en lådcykelpool etablerats för bolagets hyresgäster. Under kommande år kommer bolaget att försöka göra lådcykelpooler möjliga i fler av bolagets bostadsområden. Parallellt pågår arbete med att underlätta för cykel- och bilpoolsanvändning för bolagets hyresgäster, bland annat planeras en elbilspool i Valla Torg inom ramen för projektet GrowSmarter.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Inom områdesutveckling planeras för ett mer strukturerat arbete för att tillvarata och utveckla ekosystemtjänster i anslutning till bolagets områden för att minska fastigheternas miljöbelastning. 2017 nyrekryterade bolaget tjänsten för Utemiljösamordnare för att stötta och vidareutveckla det praktiska arbetet med utemiljö i bolagets områden. Under kommande år arbetar bolaget med bland annat forskningsprojekt kring ekosystemtjänster och trädverktyg (I-tree) samt med inriktning på genomgripande utemiljöprogram för Stockholmshems gårdar och utemiljö.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Cirka 28 procent av företagets bostadshyresgäster har idag möjlighet att lämna matavfall för insamling. Osäkerheten kring de framtida förutsättningarna för "gröna påsen" gör att bolaget under kommande år kommer att utveckla sina strategier och planering för alternativa kostnadseffektiva insamlingsmetoder. Förbättringen av miljörummens källsorteringsmöjligheter fortsätter i beståndet. 2019 väntas Fortums nya anläggning i Högdalen för insamling av matavfall vara i drift vilket minskar transportsträckan.

I samtlig nyproduktion utreder bolaget för möjligheten av matavfallsinsamling och re-

sulterar i att majoriteten av projekten tilldelas denna möjlighet. Problematik uppstår i dagsläget genom den ca 50 procentiga anslutningen till sopsugar som resulterar i bortfall utan den gröna påsen.

Bolagets förhoppning är att under första halvåret 2017 ökat antalet hushåll som kommer ha möjlighet att sopsortera till ca 7500 lgh totalt vilket innebär att ca 30 % har tillgång till matavfallsinsamling.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagets största utmaningar för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Bolaget har bedrivit ett ambitiöst utvecklingsarbete avseende radon- och skadedjurshantering de senaste åren. Idag kan varje skadedjursärendet följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Arbetet med att utveckla arbetssättet kommer fortsätta under kommande år. Även bolagets strukturerade arbetssätt för att sanera byggnader med förhöjda halter av radon fortsätter under kommande år. Miljöprogrammets mål om att 95 procent av byggnaderna ska underskrida gränsvärdet om 200 Bq/m³luft förväntas nås år 2020. Det har inte funnits några större behov av att utveckla bolagets arbetssätt med ventilation i bolagets fastigheter. Däremot följer bolaget noga utvecklingen så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt.

Stockholms miljö är giftfri

Alla produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholmshem arbetar aktivt med genusfrågor vid rekryteringar, särskild i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är starkt överrepresenterat. Användandet av kompetensbaserad rekrytering minskar risken för diskriminering på grund av kön. I de årliga lönekartläggningarna framkommer inte några osakliga löneskillnader mellan könen. Antalet kvinnliga medarbetare har ökat stadigt de senaste åren och var den 31 december 2016 44 procent. Andelen kvinnliga chefer har från 2011 till 2016 ökat från 24 till 37 procent och Stockholmshems ledningsgrupp består idag av 50 procent kvinnor och 50 procent män. Flera kvinnor har de senaste åren rekryterats till tidigare mansdominerade yrkesgrupper inom bygg och teknik och fortsatt fokus kommer under de närmsta åren att ligga på att skapa en ännu jämnare könsfördelning inom alla yrkesgrupper inom företaget. Inom chefs- och ledarutveckling kommer också utbildningsinsatser med fokus på mångfald-, tillgänglighet- och genusfrågor att genomföras.

En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Stockholmshem tillämpar en särskild behandling av de enkätsvar i bolagets årliga kundenkät som anger att hyresgästen känner sig diskriminerad. Detta för att så långt det går bringa klarhet i om och när diskriminering skett. Bland bolagets policyer återfinns jämställdhets- och mångfaldspolicy samt riktlinjer rörande kränkande särbehandling och sexuella trakasserier. Detta för att säkerställa den egna verksamhetens ståndpunkt och hantering av dessa typer av diskriminering. Bolaget tillämpar också sedan länge kompetensbaserad rekrytering.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I och med den ökande konkurrensen om arbetskraft inom fastighetssektorn kommer Stockholmshem att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt. Bolaget kommer ytterligare öka sin närvaro i sociala medier samt på arbetsmarknadsdagar och genom externa föreläsningar. Inom arbetsmiljöområdet och arbetet med det interna varumärket kommer stort fokus läggas på chefs- och medarbetarutveckling kring samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje. Stockholmshem erbjuder anställda attraktiva förmåner samt kompetensutveckling och karriärmöjligheter för sina anställda. I och med att Stockholmshem ska öka mottagandet av praktikanter kommer det att finnas ett stort behov av handledare inom bolaget. Stockholmshem kommer därför satsa på utökad handledarutbildning.

Stockholm ska vara en tillgänglig och demokratisk stad där invånarna har inflytande

Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som ska genomsyra hela bolagets verksamhet men som är särskild relevant för bolagets ombyggnationer. Sammanfattningsvis fastställer den att Stockholmshem ska ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler kräver och öka tillgängligheten i bolagets fastigheter vid ny-, ombyggnads- och renoveringsprojekt. För att påminna om vikten av att utveckla tillgängligheten i samband med ombyggnationer har bolaget en särskild indikator för detta. Under 2017 kommer en standard för tillgänglighet skrivas in i bolagets projekteringsanvisningar.

Stockholmshem är mån om att i arbetet med hyresgästinflytande och områdesutveckling ge alla hyresgäster lika möjlighet till inflytande. Bolaget har tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Syftet med processen är att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att vi kan minimera risken för fördröjningar av våra framtida ombyggnationer.

Många av våra gårdar rustas upp årligen. För att säkerställa att de kommer till största möjliga nytta för våra hyresgäster, tar vi nu fram en process där vi säkerställer att även barn och ungdomars perspektiv tillvaratas i planeringen och utformandet av nya gårdar. Processen ska vara klar 2017 och kommer sedan implementeras i de kommande årens gårdsupprustningar.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

Bostäder

Som ett allmännyttigt bolag stödjer Stockholmshem stadens arbete för ett socialt hållbart Stockholm inom områdena stadsdelsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala frågor. Stockholmshem har även ett särskilt uppdrag i att bistå SHIS Bostäder i deras verksamhet genom att bland annat bygga fler bostäder för särskilda grupper.

För att ge fler ungdomar möjlighet till eget boende startade vi under 2015 ett försök med så kallade kompiskontrakt för personer mellan 18 och 25 år. Det tillåter ungdomar att dela på ett kontrakt under fyra år och samtidigt behålla sin kötid i bostadsförmedlingen. Under 2016 utvidgades modellen med kompiskontrakt och finns nu även på försök för seniorer +65.

Utöver detta öronmärkes även lägenheter för ungdomar för att öka deras möjlighet att få eget boende

Arbetsmarknad, praktik & feriearbete

Stockholmshem samarbetar med olika aktörer för att göra det möjligt för ungdomar eller långtidsarbetslösa att komma ut på arbetsmarknaden. Under 2016 tog Stockholmshem emot 80 feriearbetande ungdomar som fick möjlighet att arbeta i våra bostadsområden med våra parkentreprenörer och vi ser framför oss att fortsätta arbetet i jämförbar omfattning.

Utöver de feriearbetande ungdomarna tar Stockholmshem varje år emot ett antal praktikanter från yrkeshögskolor, grund- och gymnasieskolor, lärlingsprogram eller andra praktikprogram för att ge unga vuxna en möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden. Här ökar vi insatserna jämfört med tidigare år. Via Jobbtorg Stockholm erbjuder vi praktikplatser till arbetssökande som behöver komma in på arbetsmarknaden för att få referenser eller erfarenhet efter en längre tids arbetslöshet.

Föreningsstöd & sponsring

Varje år stöttar Stockholmshem ett antal föreningar och organisationer som bidrar till ökad trivsel och stärker den sociala hållbarheten i våra bostadsområden. Bolaget stöttar också Stiftelsen Läxhjälpen i Rågsved och Skarpnäck som ger läxhjälp åt elever som riskerar att inte komma vidare till gymnasiet.

Några exempel på föreningar och aktiviteter som bolaget sponsrar:

- Bagarmossen/Kärrtorps bollklubb. I gengäld nattvandrar klubben 10 kvällar per år. Nattvandringen organiseras av ungdomsgårdens (Bagishuset) personal.
- Kollektivhusföreningen Fruängsgården. I gengäld genomför föreningen ett dokumenterat tillsynsarbete gällande utemiljö, i trapphus samt miljörummen i föreningen.

- Spårvägens FF i Skarpnäck. I gengäld deltar Spårvägens FF i nattvandringar i området samt nationaldagsfirandet i området.
- Fotbollsklubben Rågsved IF och Rågsveds boxningsklubb. Områdesteamet i Rågsved är med och sponsrar julfirandet i Folkets hus och olika trädgårdsaktiviteter.
- Samba Football Academys verksamhet med gratis spontanfotboll för flickor i åldern 7 – 17 år i Hässelby.
- Hållbarhetsfestivalen i Hökarängen. För ett par år sedan arrangerade Stockholmshem och projektet Hållbara Hökarängen en hållbarhetsfestival tillsammans med lokala aktörer i Hökarängen. I höst var det festivaldags igen. Det blev en dag full av hållbara aktiviteter, workshops, föreläsningar, marknad med hållbara produkter, erbjudanden, odlingstips och underhållning.
- Stockholmshem är medlemmar i Fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen. Föreningarna arbetade under 2016 bland annat med att skapa arbetstillfällen med lokal rekrytering, öka tryggheten i deras verksamhetsområden samt marknadsföra områdena i en positiv anda.

Bolaget utvärderar kontinuerligt arbetena och projekten för att se var bolagets stöd bäst gör nytta i det lokala utvecklingsarbetet.

Stadsdelsutveckling

Som en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad har Stockholmshem ett stort socialt ansvar. Det omfattar hela de stadsdelar där bolaget är verksamt. Stockholmshems stadsdelsutvecklingsarbete utgår ifrån stadsdelarnas befintliga kvaliteter och de boendes behov och önskemål.

I samband med ett antal gårdsupprustningar har det satsats på olika aktiviteter med inriktning på social hållbarhet, till exempel odlingskurser för boende. I flera områden har vi bikupor som bidrar till att öka den biologiska mångfalden i våra områden.

Bagarmossen Smartup

Stadsdelsutvecklingsprojektet Bagarmossen Smartup, som pågått sedan hösten 2014, avslutas och går över i ordinarie förvaltning 2017. Arbetet har fokus på att stötta och förverkliga boendeinitiativ tillsammans med lokala aktörer för att stärka stadsdelens utveckling.

Exempel på aktiviteter har varit att vi stöttat uppstarten av Stockholms första cykelkök som tillsammans med cykelfrämjandet hållit cykelkurser för vuxna. Ett samarbete med Kulturskolan och konstnärer som lett till offentlig konst både i form av muralmålningar och funktionella konstverk som "Hitteblomster". Flera nya lokala arbetsplatser i form av "gemensamhetskontor" för lokala egenföretagare har också kommit till under året i Bagarmossen. Projektet har stöttat genom att hitta lämpliga lokaler för de verksamheterna.

Hässelby och Rinkeby

Med inspiration från Bagarmossenprojektet har även stadsodlingsprojekt startats upp i både Hässelby och Rinkeby, med fokus på mat, biologisk mångfald och barn- och ungdomsvänliga aktiviteter. Projekten kommer att fortsätta under 2017 och i Hässelby kommer arbetet då även ha en inriktning mot konst och utsmyckning av offentlig miljö.

Skärholmen

I Skärholmen har planering för bolagets engagemang i och organisation för Fokus Skärholmen påbörjats. Stockholmshems styrelse fattade ett inriktningsbeslut i december 2016 att starta arbetet för att bygga ett 18-våningshus i Skärholmens centrum. Huset kommer att innehålla ca 100 bostäder och fyra våningar lokalyta med bland annat Stockholmshems nya huvudkontor.

Utöver fler bostäder och arbetsplatser är målet att det höga huset med nya lokaler kan inspirera till ännu mer kulturverksamhet i stadsdelen och bidra till stadsdelens fortsatta utveckling.

We_Change

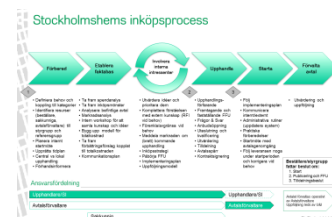
Under 2017 ingår Stockholmshem i ett första samarbete med We_Change som är Sveriges största satsning inom hållbarhet för ungdomar. Genom workshops under temat trygga och hållbara stadsdelar får bolaget inspiration och idéer från ungdomar. Målet med samarbetet är att involvera unga i stadsdelsutveckling och samla idéer för nyskapande trygghetsåtgärder i bolagets områden med omfattande bestånd. Vid lyckat och meningsfullt resultat kommer samarbetet fortlöpa kommande år för att vidareutveckla ungdomars inflytande.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Tillämpning av Stockholm stads program för upphandling och inköp

Ny Inköpsprocess

Som ett led i att implementera ett bredare och mer affärsmässigt förhållningssätt på upphandling och inköp har Stockholmshem tagit fram en ny Inköpsprocess. Stockholmshems Inköpsprocess är utformad i linje med den modell som *Stockholm stads program för upphandling och inköp* förespråkar. Den nya processen implementeras under 2017-2018 i organisationen.



Organisation

Utöver att decentralisera avrop och låta Upphandling & Inköpsenheten fokusera på det strategiska inköpsarbetet har vi formerat ett Inköpsråd. Inköpsrådet är beslutande i de breda inköpsfrågorna som påverkar många i organisationen och alla avdelningar är representerade av sina chefer i Inköpsrådet som sammanträder 4-5 ggr/år. Vi har som ett första steg beslutat om ansvarsfördelning vid upphandling och avtalsuppföljning genom att skapa ansvarsrollerna; Beställare, Avtalsförvaltare, Upphandlare och Sak-

kunnig. Dessa ansvarsroller har fördelats ut i organisationen där ansvaret lämpligast ska ligga. Att införa ett Inköpsråd inom bolaget speglar också det man i stadens program vill göra inom ramen för delprojektet "Verksamhetsnära inköp".

Uppföljning

Infrastrukturen för avtalsuppföljning har påbörjats och vi har satt mål för hur och vilka avtalsområden som ska följas upp. Detta område är något som Stockholmshem inte arbetat med centralt tidigare men beslutat att driva och koordinera centralt genom en halvtidstjänst inledningsvis.

Sociala krav i offentliga upphandlingar

Vi följer aktivt med i utvecklingen av de nya tillämpningsanvisningarna för att kunna implementera de sociala krav som Stockholm stad tar fram riktlinjer för. Vi för en dialog med våra systerbolag för att enas om enhetliga krav avseende sociala hänsyn i upphandlingar.

När det gäller sysselsättningsfrämjande åtgärder har Stockholmshem tagit fram förslag till modell för i vilka sammanhang vi ska ställa krav om dialogmodellen och/eller kvantitativa anställningskrav med utgångspunkt från hur andra organisationer har gjort. Vi har bjudit in Arbetsmarknadsförvaltningen och fått lära oss mer om hur detta sker i praktiken genom bl a "dialogmodellen". Vi arbetar även för att hitta systematiska metoder för att upptäcka misstänkt "svart arbetskraft" som en del av Vita jobb-projektet.

Vi har tillsatt en upphandlare med särskild inriktning på hållbarhet inom enheten och vi har satt mål för antalet upphandlingar som ska göras med "sociala krav".

Miljöhänsyn och Innovationsupphandling

Stockholmshem har personalresurser inom hållbarhet som stödjer upphandlarna och vi strävar efter att tillämpa programmets tillämpningsanvisningar. Enheten eftersträvar så mycket dialog som möjligt med marknaden inom ramen för LOU och har vid några tillfällen tillämpat konkurrenspräglad dialog i syfte att fånga upp innovationer från marknaden.

E-handel

Stockholmshems kärnverksamhet är byggande och förvaltande av fastigheter. Förvaltningen administreras i ett fastighetssystem som genererar behov av diverse utföranden (tjänster såsom reparationer, målning, sanering mm mm). Dessa tjänster utförs av en kombination av egen personal och entreprenörer. Därför är en stor del av vår "e-handel", dvs våra avrop från avtal, integrerade i ett fastighetssystem. Utöver detta system har vi även implementerat Agresso Inköp för varubeställningar i enlighet med programmets tillämpningsanvisningar. Vi har fortfarande mycket att utveckla för att säkerställa en effektiv och rättssäker "e-handel" så att vi kan säga att våra avrop görs på befintliga avtal.

Konkurrenssituationen i byggbranschen

Efterfrågan på nybyggnation har ökat starkt på hela marknaden de senaste åren och Stockholms shems mål har dubblerats avseende byggtakt. I tillägg har Stockholmshem krav om uppförande av nya, tillfälliga bostäder. Utbudet av byggkapacitet i Stockholm (och övriga landet) har inte ökat nämnvärt under det senaste årtiondet vilket har gjort att vi befinner oss i en obalans på marknaden. Det i sin tur har resulterat i färre anbud i våra upphandlingar och högre anbudspriser än planerat. Detta är ett problem som hela bolaget arbetar med där upphandling blir ett viktigt verktyg. Vi arbetar både kort- och långsiktigt och tillsammans med systerbolag och branschorganisationer på flera nivåer för att hantera situationen. Det är centralt för Stockholmshem att säkerställa byggkapacitet till våra projekt för att nå våra mål och vi ser en risk i att en allt för tung upphandlingsprocess med särkrav kan göra att vi blir mindre intressanta som köpare. Vi arbetar för att hitta en balans mellan våra krav som upphandlande myndighet och vår position som en av flera köpare på en marknad med låg konkurrens.

Utblick

De närmaste åren handlar om att implementera det vi påbörjat samt arbeta vidare med att utveckla enheten Upphandling & Inköp både i linje med Stadens program och för att säkerställa våra strategiska/affärsmässiga behov. Några av fokusområdena kommer att vara e-handel (säkerställa avtalstrohet och effektivt inköp), kategoristyrning och säkra byggkapacitet.