



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-04-27
Ärende 4**

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Förslag till budget 2018 med inriktning 2019-2020 godkänns.

Vällingby den 13 april 2017

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2018.

VD:s förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på 280 mnkr, 300 mnkr respektive 300 mnkr för åren 2018-2020. Investeringsvolymen ligger på mellan 2,2 – 2,4 mdkr per år under perioden.

Bilagor

1. VD-kommentar till budget 2018 med inriktning 2019-2020

VD-kommentar och underlag för budget 2018 med inriktning 2019-2020

Sammanfattande analys av budget 2018 och inriktning för 2019-2020

Stockholms stad Vision 2040 – Ett Stockholm för alla – Ger riktningen för bolaget. I visionen beskrivs hur Stockholm ska vara år 2040 och hur staden ska arbeta för att visionen ska bli verklighet.

De övergripande inriktningsmålen för perioden:

- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att aktivt bidra till att stadens bostadsbolags nyproduktionstakt ökas till 3 000 påbörjade bostäder per år 2020. Bolaget ska vidare genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på långsiktig hållbarhet.

Bolaget ska inte leda men vara en del att det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå.

Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "hyresvärd borde vara". Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ledorden, kundlöftet och visionen ska vara väl förankrade och styrande för kundbemötande och samarbete inom bolaget. Den externa kännedomen om Svenska Bostäders varumärke mäts via värdet Profil i NKI-mätningen.

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppdragen för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Detta är Svenska Bostäders övergripande mål och det som vi alla inom bolaget strävar emot oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Vi är bland de bästa bolagen i landet på hyresrätt, men eftersom vi verkar i Stockholm har vi valt att fokusera på Stor-Stockholm. Målet är att nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Detta mål mäter vi genom våra årliga nöjd kund undersökningar, där serviceindex är den viktigaste indikatorn.

Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder skall uppnå en produktionstakt om ca 1000 nya lägenheter per år, vi ska också bygga och bygga om hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktion finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd som är föremål för upprustning.

Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Ordet hållbarhet innehåller flera olika dimensioner som för oss innebär omtanke om miljön, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete. När vi bygger och förvaltar gör vi det med ett livscykelänkande. Svenska Bostäder arbetar för goda bostadsmiljöer ur alla dessa perspektiv. Vi vill ha trygghet och säkerhet, god energieffektivitet och socialt stabila bostadsområden. Som boende i Svenska Bostäder ska det vara lätt att leva.

Vi är lönsamma

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag och ska verka på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. Dessa står inte i strid med varandra utan är lika viktiga. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare Stockholms stad och våra kunder. Samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt.

Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden.

Följande strategier är prioriterade:

Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.

Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.

Svenska Bostäder ska vara ”som en arbetsplats/arbetsgivare borde vara. Som ett led i detta samarbetar bolaget med Great place to Work. Utifrån GPW:s resultat arbetar bolaget konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.

Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor.

Svenska Bostäder ska i linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. På detta sätt förmedlas fastighetsbranschens många intressanta yrkesroller.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Nytt lagkrav avseende hållbarhetsredovisning påverkar ett antal olika lagar som till exempel årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Kravet innebär att bolag ska redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat även genom att redovisa relevant icke finansiell information. Bolaget ska även redogöra för konsekvenserna av dess verksamhet avseende väsentliga aspekter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korrupcion. De bolag som omfattas av lagen ska antingen rapportera eller förklara varför rapportering inte är relevant. Lagförslaget berör stora företag och företag av allmänt intresse. Med stora företag avses företag som uppfyller minst två av följande kriterier: Fler än 250 anställda i Sverige, omsättning på minst 350 miljoner kronor eller balansomslutning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI under 2017 för en fortsatt utveckling under perioden.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem arbetar tillsammans med Hyresgästföreningen region Stockholm med ett arbete för att skapa en systematisk hyressättningsmodell i huvudstaden. Medan Fastighetsägarna Stockholm valt att hoppa av samarbetet, har de tre stora allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm och Hyresgästföreningen valt att fortsätta arbetet inom ramen för Hyreskommittén. Målet är att hitta en konstruktiv lösning som även de privata Fastighetsägarna kan ansluta sig till. Helt avgörande för hyresrättens framtid är att hitta en modell för systematisk hyressättning

Svensk ekonomi tog ny fart i slutet av förra året och utsikterna för 2017 ser goda ut. Vår prognos är en tillväxt runt 3 procent i år med stark expansion i inhemsk ekonomi men också med ökade bidrag från industrin och exporten. Ökad efterfrågan på offentlig service från immigrationen väntas fortfarande vara en viktig drivkraft för tillväxten framöver samtidigt som signaler pekar på ett starkt läge även i privat sektor.

I Europa ser vi låga styrräntor en tid framöver och Europeiska centralbanken fortsätter med en mycket expansiv politik. ECB kommer att fortsätta med stödjande obligationsköp till årets

slut. Nedåtriskerna för ekonomin har minskat och inflationsprognosen har dragits upp, men den underliggande inflationen är ändå för låg. Svensk inflation mätt med KPIF (KPI med fast ränta) nådde i februari Riksbankens mål nivå om 2 procent för första gången sedan 2010. Prognosen är att Riksbanken höjer reporäntan i december, vilket är något tidigare än förväntat av Riksbanken. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Drygt en halv miljon personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet och det ökar för varje år. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit relativt konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,9 år, men den varierar stort mellan olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 8 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 18 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,4 procent.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

SWOT-analys

Styrkor

Svenska Bostäders styrka är det samlade fastighetsbeståndet, vilket har inneburit att bolaget har kunnat bygga upp en stark ekonomisk ställning. Välskötta fastigheter spelar en viktig roll för kundnöjdhet och attraktionskraft. Bolagets storlek och starka ekonomi medger även möjligheten att ta ett bredare samhällsansvar. Svenska Bostäder har vidare en bred kompetens på olika områden, vilket underlättar i genomförandet av uppdraget. Bolaget har mycket engagerade medarbetare.

Svagheter

I staden och regionen är behovet av bostadsbyggande betydande. Utifrån behoven och bolagets marktillgång ligger den mest tydliga geografiska potentialen för nyproduktion i ytterstaden. Av olika skäl som hyresnivåer, betalningsförmåga och höga direktavkastningskrav (höga riskpremier) som bestäms av marknaden är det emellertid svårare att få ihop rimliga ekonomiska kalkyler för projekt i dessa områden. Bolaget verkar kontinuerligt för en utökad markanvisningsportfölj för att kompensera för befarade utdragna detaljplaner och överklagandeprocesser.

Möjligheter

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I strategin ligger också en ökad nyproduktion och fortsatt upprustning om dock i något lugnare tempo som formar ett högklassigt bestånd med livscykelkostnaderna i fokus. Ett väl underhållet bestånd i kombination med en kund- och kvalitetsstyrd förvaltning, ger oss nöjdare hyresgäster.

Hot

Ett väl förankrat system för hyressättningen behövs för Stockholms hyresmarknad. En hyressättning som stämmer bättre överens med hyresgästernas preferenser är en förutsättning för att inte hyresrätten ska tappa i attraktionskraft. Det är också viktigt utifrån förmågan att möta framtida behov och önskemål från hyresgästerna samt för att införliva olika regelverk från myndigheter och kommunen. Att inte attrahera för bolaget viktiga yrkeskategorier som är nödvändiga för att lyckas med uppdraget från ägaren.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomisk analys

Resultat

Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Årets treårsplan på operativ nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå som sen justerats för Järvalyft t.o.m. 2018. Investeringsvolymen är anpassad till en nivå som möjliggör för bolaget att leverera ett operativt resultat per år som ligger inom ramen för marknadsmässiga principer som beskrivs ovan.

Mnkr	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Operativt resultat	210	280	300	300
Justering Järvalyft	-175	-75		
Marknadsmässigt operativt resultatkrav	385	355	300	300

Generellt kan sägas att bolaget med stora investeringar får en högre finansiell riskprofil då kapitalskulden ökar och nivån på kostnaden för kapital kommer övertid att påverka bolagets förmåga att leverera operativt resultat. I dag är kostnaden för kapital historiskt låg och förväntas ligga på 0,9–1,1 % över perioden. Kapitalskulden i slutet på perioden beräknas ligga på ca 15 mdkr och då ger +/- 1 % enhet en påverkansgrad om 150 mnkr på det operativa resultatet.

Den höga investeringsvolymen generera också betydande avskrivningar för perioden.

Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster.

Investeringsplan

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till mellan 2,2–2,4 mdkr per år. Ombyggnadsvolymen måste under perioden anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Ombyggnadstakten dras ut över en längre tidsperiod, det som tidigare planerats under 1 år dras ut på 1-

3 år. Detta skall göras utan att våra relationer till hyresgäster och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, detta kan t ex göras genom proaktiva kommunikationsinsatser.

Investeringsvolymen finansieras 2018 med 58 % lånat kapital och 42 % av skapade kassaflöde. Fördelningen 2022 är 39 % lånat kapital och 61 % skapade kassaflöde.

Soliditeten väntas sjunka till 40 % 2022 att jämföra med dagens 54 %.

Mnkr	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<i><u>Strategisk*</u></i>					
Nyproduktion	1 140	1 290	1 575	1 630	1 630
Ombyggnation	1 100	700	600	600	600
<i><u>Ersättning**</u></i>					
Ombyggnation	200	200	200	200	200
Total:	2 440	2 190	2 375	2 430	2 430

* *Strategiska investeringar* är framtidsinriktade investeringar som skapar en större nytta än vad staden har idag.

** *Ersättningsinvesteringar* är investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.

Stora projekt

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena under våren 2017.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av lägenheter på taken och totalt 158 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 39 lägenheter.

Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 158 lägenheter till student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till våren 2017 och inflyttning är planerad till 2019-2020. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 431 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av fem huskroppar varav tre är återinflyttat efter renovering. Resterande två huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige. Ytterligare separata projekt i fastigheten är garage- och gårdsrenovering.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslutet ligger på 1475 mnkr.

Projektet består av ca 1000 student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Det är ett samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Detaljplanen vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under våren 2017 och beräknad inflyttning 2021. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov. Marklov har erhållits.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr.

Beläget i Tensta och var planerat till det första Stockholmshuset som byggs i bolaget och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 108 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Inriktningsbeslut planeras i bolagets styrelse till juni 2017 samt genomförandebeslut februari 2018. Byggstart är planerad till 2020.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och omfattar 137 lägenheter. Länsstyrelsen har överklagat detaljplaneförslaget då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi har för närvarande inga besked. Nuvarande plan är att bolagets styrelse fattar inriktningsbeslut september 2017 samt genomförandebeslut maj 2018.

Kvarteret Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr.

Staden har markanvisat ett kvarter Valla södra som innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter. Staden har även anvisat en mindre bygggrätt kvarter Valla norra som består av 43 lägenheter. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För tre år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mnkr. För närvarande diskuteras en möjlig bygggrätt med ca 100 lägenheter och Stockholmshus på kv Familjen i Östberga. Nuvarande plan gäller att bolagets styrelse fattar inriktningsbeslut mars 2018 samt genomförandebeslut september 2019 för Valla Södra. Ett kompletterande inriktningsbeslut för Valla norra i december 2019 med genomförandebeslut februari 2021.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 600 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 167 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras i bolaget februari 2018 med ett genomförandebeslut februari 2019.

Kvarteret Kärrtorps IP (Örskär): Beräknad investeringsutgift ca 905 mnkr
Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart hösten 2019. Inriktningsbeslut planeras i bolagets styrelse till mars 2017 med genomförandebeslut september 2018.

Kvarteret Bromstenskilen: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.
Beläget i Bromsten och här planeras för 150 lägenheter med byggstart 2021. Bromstenskilen kommer att ingå i ett större program tillsammans med Spångadalen som staden driver. Inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2019 samt genomförandebeslut juni 2021.

Kvarteret Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.
Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start våren 2019. Inriktningsbeslut i bolagets styrelse oktober 2017 samt genomförandebeslut mars 2019. Ett parallellt uppdrag pågår och kommer att slutredovisas i slutet av april 2017.

Investeringsstrategin innebär en enhetlig metodik för projektstyrning av stora investeringsprojekt som syftar till att skapa förutsättningar för projektstyrning och förbättrad kontroll och ekonomisk styrning av stadens stora investeringsprojekt. En kort lägesredovisning för stora projekt med en projektbudget över 300 mnkr ska redovisas.

Kv Cirkusplatsen: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.
Beläget i Blackeberg. Här planeras för 125 nya bostadslägenheter och med byggstart mars 2020 med beräknat projekt avslut december 2023.

Kv Vita Liljan: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.
Beläget i Bredäng. Här planeras för 140 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut juni 2024.

Kv Ålgrytevägen: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.
Beläget i Skärholmen. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut augusti 2024.

Kv Kämpinge: Beräknad investeringsutgift 650 mnkr.
Beläget i Tensta. Här planeras för 200 nya bostadslägenheter med tillhörande lokalyta om 5000 kvm. Byggstart september 2020 med beräknat projekt avslut november 2023.

Övriga projekt mellan 50-300 mnkr

I bolaget bedrivs ett antal nybyggnads- och totala ombyggnadsprojekt mellan 50-300 mnkr. När det gäller ombyggnadsprojekten är den större delen kopplade till upprusningen av miljonprogrammet på Järva. Finns också ett antal pågående nyproduktioner runt om i Stockholms stad som inte volymmässigt når upp till 300 mnkr.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. I samband med upphandlingar ställs krav på leverantörer att anställa personer som står långt från ordinarie arbetsmarknad. Rekryteringen sker i allt väsentligt i egen regi.

Feriejobb/sommarjobb

Ett 80-tal ungdomar erbjuds sommarjobb. Antalet kommer att under perioden utvecklas ytterligare. I allt väsentligt ungdomar som är boende i våra bostadsområden.

Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Bolaget har liten möjlighet att påverka etableringar men i den mån vi kan vara delaktiga i t.ex. upplåtelse av lokaler är vi givetvis en given aktör.

Administrativa projekt

Vera: Ett projekt som drivs tillsammans med Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt Micasa för upphandling av gemensamt fastighetssystem. Fast2 är leverantör och mallbolag sätt upp under 2017. Bolagen fasas in vid olika tidpunkt med början 2017/2018. För Svenska Bostäders del sker infasning senare del 2018. Systemet skall i allt väsentligt vara ett standardsystem med så få anpassningar som möjligt och bolagen ser goda synergieffekter.

Verksam: syftar till att skapa en struktur eller ett "skelett" i ett kvalitetsledningssystem för systematiskt förbättringsarbete inom Svenska Bostäder. Upprinnelsen till projektet var ett uttryckt behov från företagsledningen att förbättra samarbetet i organisationen och få till en mer processororienterad organisation. Projektet ska skapa en grundstruktur som ger en samsyn inom organisationen samt förtydliga processer och samband mellan processer. På så sätt uppnås en mer "tvärfunktionell" processinriktning, mot de upplevda "stuprör" som processerna tidigare åstadkommit. Målet är att skapa tydligare roller för ledning och medarbetare, och en högre kvalitet på vad bolaget erbjuder våra hyresgäster till en lägre kostnad.

Projekt Digitala möten: Syftet med policyn är att minska miljöpåverkan från tjänsteresor. En viktig del i implementeringen av policyn är att öka möjligheten till och användningen av digitala mötesformer. Projektet kommer att skapa förutsättningar för digitala möten och utbilda företagets personal i hur snabbt och enkelt det är att genomföra enklare möten utan att alla behöver resa och mötas på samma fysiska plats.

Teamportalen: Projektet syftar till att förbättra servicen för våra hyresgäster. Genom att möjliggöra självbetjäning för hyresgästerna där de snabbt och enkelt när som helst under dygnet kan boka in tider för tjänster och besök ökar servicen och tillgängligheten.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg - och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram

- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen, Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvisionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019.

Svenska Bostäder ska bidra till att staden når en nybyggnationstakt på 2 500-3 000 bostäder per år under treårsperioden. Bolaget ska tillsammans med systerbolagen leda och utveckla projektet Stockholmshus och utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder. Svenska Bostäder ska bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar Bolaget ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Kvarteret Ledinge i Tensta är ett exempel på detta.

Svenska Bostäder är ett av tre bostadsbolag som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Bolaget bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktionen finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd som är föremål för total upprustning.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, till minst 3 000 per år. Ett par exempel är Stockholmshus-projektet Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter. Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 250 lägenheter i Råcksta och 127 lägenheter i Norra Ängby som i nuläget är i en överklagandeprocess. Nu inleds ett arbete parallellt tillsammans med exploateringskontoret med att se över möjligheten att lägga snabba hus i vanligt detaljplanearbete och bygga Snabba hus som fortsättningsvis inte ska flyttas.

Stockholmshusen: Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

Bostadsbolagen har i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande och bygga bra, klimatsmarta bostäder till en rimlig kostnad. Bolagen ska arbeta för att hålla nere produktionskostnaderna i nyproduktion, utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder samt planera och bygga yteffektivt med hänsyn till olika typer av familjekonstellationer och boendeförhållanden. Stockholmshusen är en viktig satsning för staden och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Svenska Bostäder kommer fortsätta att rikta cirka 50 % av lägenheter som är upp till 2 rum och kök till ungdomar (18-26 år).

Svenska Bostäder kommer fortsätta att satsa på Snabba hus till ungdomar och studentbostäder. Under 2017 räknade vi med att påbörja ytterligare ett Snabba hus projekt innehållande 127 lägenheter och ytterligare ett projekt i Råcksta 2018 med 250 lägenheter. Ansökan om tillfälligt bygglov i dessa projekt är för närvarande överklagade.

I slutet av 2016 skulle byggandet i Albano-projektet påbörjas, som på sikt ska ge Stockholm mer än 1000 nya student- och forskarlägenheter men byggstarten blir först 2017. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder, produktionsstart beräknas ske våren 2017. Ytterligare projekt med studentlägenheter är Dalen 13 med 52 lägenheter samt 50 lägenheter vid Islandstorgets tunnelbanestation. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 lägenheter, med bedömd produktionsstart 2020.

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstartar för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget arbetar vidare med att tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppboende/Serviceboende för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

Nyanlända

Att bidra med boende är nu en uttalat prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag. Vi behöver jobba med både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Vi kommer att i den mån det går att bidra med:

Hela fastigheter, det vill säga sådana som idag är tomma och väntar på ombyggnation, ny verksamhet eller rivning.

Tomma kontorslokaler som genom en ombyggnad kan få annan användning under längre perioder. Till att börja med som boende för nyanlända, men sedan bli exempelvis studentlägenheter eller blandboende.

Hela våningsplan eller styckvisa lägenheter i ett eller flera områden under minst 6 månader men med tidsbegränsade avtal.

Större samlings-salar eller lokaler gärna över 1 000 kvadratmeter som kan användas som sovsal. Toalett och duschvagnar kan komma att användas om de befintliga inte är tillräckliga eller saknas.

Tomma ytor, gärna hårdgjorda, exempelvis upplagsplatser eller parkeringsplatser som inte används och som kan rymma bostadspaviljonger.

För att underlätta för oss och skapa en bra överblick är stadens samordnare för boende för nyanlända vår kontaktperson. Det kommer självfallet underlätta i samverkansarbetet.

Bolaget kartlägger lämpliga ytor och har tagit fram några objekt som vi har för avsikt att föra dialog med stadens samordnare, arbetet görs nu och kommer att fortsätta under perioden. I det arbetet görs också prövning om det är lösningar av mer kortsiktig- eller långsiktig karaktär.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Ytterstaden

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och miljö. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Ett exempel på det är att vi kommer göra socioekonomiska kalkyler efter några större ombyggnadsprojekt.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Under perioden räknar vi med att knappt 85 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

- Skapa trygga och välskötta utemiljöer
- Genomföra veckoronderingar av fastigheter och utemiljöer för att hålla helt, rent och snyggt
- Tillsätta belysning i mörka områden och sanera klotter inom 24 timmar
- Successivt förbättra skalskyddet
- Samarbeta med lokala aktörer kring trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och nattvandringar
- Utrusta alla våra lägenheter med brandfilt
- Arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra former av oriktiga hyresförhållanden
- Kontinuerligt arbete med att minska antalet störningsärenden

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 30 nya föreningar i beståndet under perioden. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funktioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem ett gemensamt projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Ett särskilt fokus lades på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer.

Projektet genomfördes i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen, polisen, Störningsjouren samt initiativtagarna till "Huskurage" och Alla Kvinnors Hus. Under perioden ska liknande utbildningar genomföras i våra övriga bostadsområden.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna.

Första projektet av Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Ett flertal gårdsupprustningar samt fasad och fönsterrenoveringar görs i Vällingby och Hässelby. Åtgärder som skapar både en tryggare utomhusmiljö och energibesparing.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning. Staden har ett tydligt fokus på de delar av staden som har störst behov i enlighet med beslutade riktlinjer för det lokala utvecklingsarbetet. Inriktningen för ytterstadsarbetet ger möjlighet till dialog med invånarna och långsiktigt stabila förutsättningar för utvecklingsarbetet. Investeringarna i ytterstadens grönområden förstärks genom riktlinjer för ett grönare Stockholm.

Prioritering av ytterstaden

Till stor del beskrivs arbetet under rubriken ytterstaden ovan.

Stadsutvecklingen av Järva genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Vi kommer att utveckla metod för att göra socioekonomiska kalkyler efter större ombyggnader.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2017. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

Lokala utvecklingsprogram

Bolaget ska inte leda men vara en del av det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas. Här har ett samarbete etablerats med flertalet stadsdelsnämnder och kommer vara en pågående arbete under perioden.

Bolaget ska vara en part till stadsdelsnämnderna i Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Rinkeby-Kista, Skarpnäck, Skärholmen, Spånga-Tensta, Älvsjö. Arbetet har kommit igång under året och intensifieras under 2017. Bolaget är delaktigt i möten och aktiviteter som initieras av stadsdelsnämnderna.

Ökat mottagande av feriearbetare på skollov

En första anställning kan ha stor betydelse för möjligheterna till anställning på arbetsmarkanden i det vuxna livet. Stadsdelsförvaltningen tar i dagsläget emot ungdomar på sommarlov och höstlov. Denna åtgärd innebär en utökning av feriearbete genom att även omfatta övriga skollov.

Åtgärden är en del av att nå målsättningen om att *invånare är självförsörjande*. Åtgärden kan även bidra till målsättningen om att *invånare och besökare trivs i området* och *invånare är engagerade i närsamhället*. Beroende av feriearbetarnas uppdrag kan åtgärden även komma att vara primär i att nå målsättningen om att *stadsdelsförvaltningen når invånare för dialog* och *invånare har förtroende för stadsdelsförvaltningen och Stockholm stad*. Stadsdelsnämnden har full rådighet i denna åtgärd. En utökning av personer som får feriearbete på bolag och fackförvaltningar skulle ha stor inverkan i denna åtgärd. Bolaget anställer sommarjobbare, i första hand våra egna hyresgäster. Att få ett arbete kan vara en bra väg till självförsörjning i framtiden.

Förebyggande arbete mot våld

Trygghet är en förutsättning för många saker i människors liv. Inte minst som grund för att fullfölja sina studier. Stadsdelsförvaltningen har i sin ordinarie verksamhet flertalet trygghetsfrämjande aktiviteter. Inom åtgärdens ramar avser stadsdelsnämnden stärka befintliga förebyggande verksamheter såsom föräldrautbildning men i arbetet för att öka tryggheten i prioriterade stadsdelar finns även förslag om att anställa medborgarvärdar. Att arbeta förebyggande handlar även om att arbeta med attityder tidigt i människors liv. Ett sätt att arbeta med detta är genom ett våldsförebyggande program i skolorna. Detta genom ett samarbete mellan stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder åtar sig att rammen för detta åtagande vidareutveckla och förstärka sitt förebyggande arbete mot våld i nära relation. Bolaget är med i Skarpnäckslyftet. Vi stöttar olika föreningar i Rågsved där vi har som motkrav att nattvandring ska ske. Vi arbetar även med förebyggande arbete mot våld i nära relation.

Trygga och tilltalande utemiljöer

En förutsättning för trivsel och trygghet i utemiljön är att dessa på olika sätt är tilltalande. Alla invånare och besökare påverkas av den yttre miljön. Många av stadens bolag och fackförvaltningar ansvarar för skötsel och underhåll i offentliga miljöer. Svenska bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, SISAB, Idrottsförvaltningen och Trafikkontoret åtar sig att utveckla samordningen av skötsel, underhåll och investeringar av den offentliga miljön. För att främja arbetet i att nå jämställda spontanidrottsplatser och trygghet och säkerhet i motionsspår och idrottsmöjligheter i parker avser Idrottsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen att inom ramen för denna åtgärd stärka sitt samarbete. Inom ramen för denna åtgärd vill även stadsdelsförvaltningen se över förskolornas utemiljö utifrån attraktivitet och pedagogiska förutsättningar. I Samverkan Östberga innebär det att ta hand om och utveckla den fysiska miljö som staden ansvarar för i Östberga, samt att utveckla samverkan med övriga fastighetsägare i området. Det omfattar även att utveckla torget på Östberga till en social tyngdpunkt. Samverkan Östberga ska förbättra förutsättningarna för att människor ska mötas i Östberga genom att skapa aktiviteter och mötesplatser för olika målgrupper. Åtgärden är en del av att nå målsättningen om att *invånare känner sig trygga i sitt område* och att *invånare och besökare trivs i området*. Stadsdelsnämnden har tillsammans med bolag och fackförvaltningar full rådighet i denna åtgärd. Svenska Bostäder tar ett stort ansvar gällande utemiljö, dels genom långsiktiga

insatser och daglig rondering. Vi är med och stöttar ekonomiskt olika föreningar så spontanfotboll kan ske, lyckade projekt är Rågsved där ca 50 -70 ungdomar, både killar och tjejer spelar i stort sett alla veckoslut på året. Torget i Östberga som nämns ovan, är det stora fokuset. Här håller vi på att ta fram ett förslag till staden som innehåller all aktivitetshus m.m.

Bolaget deltar i möten angående LUP i Hässelby-Vällingby. Bolaget har fått tycka till om nya Lokala utvecklingsprogrammet. Stadsdelen har presenterat förslag och ett samarbete sker om t.ex. resurser. Stadsdelsdirektören är sammankallande för det lokala BRÅ, med planerade möten. Gemensamma trygghetsvandringar planeras med bolaget, stadsdelen och polisen. En lokal fastighetsägarförening har bildats i Hässelby.

Inom LUP i Spånga/Tensta deltar vi i styrgruppen ”bostäder” och i en av arbetsgrupperna. Det har bildats några arbetsgrupper med fokus på olaga andra hands uthyrning bl.a. Arbetet fortskrider och börjar ta form. Även inom Rinkeby/Kista pågår olika mötesforum.

Skolplanering för ett växande Stockholm

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen, kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med nyproduktion bygger förskolor. I kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förtortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. De tidigare årens arbete med högsta fokus på butikslokaler med nyhuthyrningar och omflyttningar för att stärka centrumets flöden är nu i sitt slutskede. Den sista större pusselbiten är att en ny stor restaurang- och nöjesaktör öppnar under hösten 2017 i f.d. Vällingehus. Därför har vi tagit fram tre nya fokusområden i Vällingbys kommande utvecklingsplan. Det första är att lösa de kvarvarande vakanserna där de flesta återfinns en trappa upp och utgörs av kontorslokaler. Samtidigt ska dock butiksutbudet förädlas på en mer detaljerad nivå. Det andra är att under perioden kommer fokus även att ligga på att se över Vällingby C:s identitet. Det tredje fokusområdet utgörs av fortsatta satsningar inom trygghet i kombination med att intensivt arbeta med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum.

En omfattande renovering av Husby Centrum är i gång och kommer pågå under perioden. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Ett dialogarbete förs med allmänhet, alla boende i närområdet, inte bara svenskabostädernas hyresgäster. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet.

Kärntorp - här pågår ett aktivt arbete med att vidareutveckla/flytta om verksamheter i lokalerna för att möta de boende och övriga besökares önskemål. Exempel på detta är att vi tagit

in ett nytt bageri som blivit väldigt populärt. En kiosk har bytts ut mot en cykelhandlare som även serverar cyklar vilket uppskattas av Kärrtorpsborna. Vi har också tillskapat nya ytor för Vår Teater för att stärka kulturklustret. Nyproduktion av bostäder planeras i centrum för att öka köpkraften. Denna organiska utveckling kommer att fortsätta under perioden.

Björkhagen - här jobbar vi kortsiktigt med att utveckla befintliga ytor. Samarbete pågår med staden kring ytterligare nyproduktion vilket på sikt kan förändra Centrum.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen.

Vi har gällande avtal med våra föreningsgårdar. Utgångspunkten för hyressättningen har varit Stadsholmen genomsnittliga drift + underhållskostnad + 5 % avkastningskrav.

Vi har sedan gjort en viss differentiering utifrån att tomträttsavgälden varierar mellan områdena.

Ett klimatsmart Stockholm

Svenska Bostäder har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Energianvändningen är hållbar

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljöanpassad livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetssätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att fortsätta utvecklas. I markanvisningar från och med

2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten kommer arbetet med att implementera den resepolicy som antogs under 2015 att fortsätta. Under 2017 ska videokonferensutrustning installeras på bolagets olika kontor för att underlätta digitala möten.

Under 2017 kommer en strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 arbetas fram tillsammans med systerbolagen.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Bolaget har en gällande resepolicy och arbetar med frågan hur bolaget kan underlätta för våra hyresgäster att agera på ett miljöanpassat sätt i sitt val av transportmedel.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

I den mån vi kan påverka följer vi stadens miljömål och miljöprogram.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling fortsätter bolaget att ha fokus på detta i ny- och ombyggnadsprojekt och implementeringen av system för matavfallsinsamling i det befintliga beståndet fortsätter.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska vidareutvecklas.

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallssortering och energieffektiva installationer). Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Stockholms miljö är giftfri

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen för granskning och dokumentation av material och byggvaror som byggs in i fastigheterna i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Även i samband med upphandling av ramavtalsleverantörer ställs krav på att de produkter och förbrukningskemikalier som används ska granskas av Byggvarubedömningen.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

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

Bolaget arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, dels av anställda men också i relationen med våra hyresgäster och leverantörer. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i våra medarbetar- och kundundersökningar som ett bra underlag för åtgärdsplaner. Inom bolaget lyfter vi frågan i olika forum för att den alltid ska vara levande. Hur vi förhåller oss till varandra.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget har påbörjat ett förbättringsarbete. Vårt varumärkesarbetet inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus för perioden.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

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

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på

vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats inför 2015 och löper nu på. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Stadsövergripande arbete med social hållbarhet

I ägardirektiven har Svenska bostäder fått i uppdrag att ta fram ett socialt bokslut för 2016. Arbetet är påbörjat och kommer att utvecklas under perioden.

Utgångspunkten för CSR-strategin (Corporate Social Responsibility) som är antagen av styrelsen är bolaget som ett verktyg för att realisera politiska beslut och medverka till stadens utveckling. Strategin utgår från nuläget i bolagen och riktas mot den målbild för stadens utveckling som anges i bl.a. Stockholm stads budget. Ambitionen är att strategin ska fungera som vägledning i bolagets dagliga arbete och utveckling av verksamheten, men är inte så detaljerad att den behöver uppdateras regelbundet.

Utifrån dessa förutsättningar har *åtta fokusområden*, inom *tre perspektiv* identifierats; *Bolaget och staden*, *Bolaget och hyresgästen* samt *Bolaget och medarbetaren*.

Fokusområdena syftar till att ge tydlighet och riktning för bolagens fortsatta arbete för en socialt hållbar utveckling av Stockholm. Fokusområdena har medvetet hållits på en övergripande nivå, för att dessa sedan ska kunna konkretiseras av bolaget genom aktiviteter och åtaganden på kort och lång sikt i bolagets affärsplan. Uppföljning av strategin kommer att ske bl.a. genom ett socialt bokslut. Strategin ska gälla under perioden 2016-2019 eller tills annat fastslås.

Från och med 2017 finns lagkrav för större bolag att lämna en hållbarhetsredovisning. Ambitionen är att oberoende av lagkrav på sikt presentera uppföljningen i form av en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Bolaget har tillsatt en hållbarhetsgrupp och syftet är att skapa ett strategiskt samarbete för att driva och följa upp Svenska Bostäders hållbarhetsarbete. Vad det gäller ekonomi, miljö och CSR. Gruppen kommer att arbeta utifrån GRI:s ramverk, vilket innebär att hållbarhetsarbetet ska fokusera på de frågor som är väsentliga för verksamheten och verksamhetens intressenter. Samarbete kommer att ske mellan fastighetsbolagen inom Stadshus AB.

Svenska Bostäder arbetar redan i nuläget med hållbarhetsfrågor på många olika sätt. En grundläggande del i GRI är att säkerställa att arbetet fokuserar på de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta. En av gruppens första uppgifter kommer därför att vara att genomföra en så kallad väsentlighetsanalys. Syftet med väsentlighetsanalysen är att förstå inom vilka områden som företaget har sin mest betydande ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan, och som i väsentlig grad kan påverka intressenters bedömningar och beslut i relation till företaget.

I Husby har inletts ett mer långsiktigt arbete tillsammans med Rädda Barnen. Rädda Barnens nationella arbete för social hållbarhet och barns rätt till trygga uppväxtvillkor i socioekonomiskt utsatta bostadsområden i Sverige.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Bolaget följer det av staden framtagna programmet för upphandling och inköp, vilket också är

taget av vår styrelse under 2016.

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Avvägningar mellan inriktningsmålen beror på vilken vara, tjänst eller entreprenad som upphandlas. Krav som ställs inom respektive målområde ska också noggrant analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolaget kommer i framtida strategi jobba med bör och skall krav vid upphandling med sociala krav.

Vad vi gör för att säkerställa att upphandling stödjer stadens mål gällande hållbarhet är

Bolagets inköpsenhet arbetar i nära samarbete med stadens strategiska inköpsenhet för att säkerställa att krav avseende stadens övergripande inriktningsmål stöds och infrias i det löpande upphandlingsarbetet. Inköpsenheten är delaktig i bolagets pågående CSR aktiviteter som syftar till att stärka och förbättra arbetet gällande tillämpningen av miljö- och socialkrav/ansvarstagande.

Inköpsenheten säkerställer inför varje kommande upphandling att både de senast miljökraven finns bifogade i upphandlingen samt att Miljöenheten är delaktig.

Inköpsenheten har också i enligt inriktningsmålet avseende socialhållbarhet tillämpat särskilda kontraktsvillkor gällande:

- Praktikplatser
- Utbildningar som koordineras av Jobbtorg, t.ex. bevakningstjänster, C-körkort.
- Riktade anställningar till personer som står utanför arbetsmarknaden.
- Erbjudna arbete under sommaren till ungdomar

Upphandlingar som har tillämpat ovan är:

- Grovavfallshantering
- Städ
- Uteskötsel

Inköpsenheten har också varit delaktig i diskussioner med stadens strategiska inköpsenhet gällande möjligheten till att kunna ställa arbetsrättsliga krav i upphandlingar och att kunna genomföra löpande uppföljning. På grund av lagstiftningsproblematik så har arbetet inte fortskridit i önskad takt men fortgår dock.

Inköpsenheten har löpande arbetat med att utveckla våra avtalshanterings- och avropssystem. Syftet är att enklare och effektivare kunna säkerställa att beställning gjorts från rätt upphand-

lad leverantör med korrekta villkor. Vi har påbörjat utbildning inom bolaget gällande uppföljning av fakturor för att förbättra den ekonomiska hållbarheten i vårt löpande arbete mot våra leverantörer.

Vidare så kommer även en fortsatt utveckling att ske i våra avtalshanteringssystem. Syftet är att vi skall kunna tydliggöra vilka krav som har ställts avseende:

- Socialt ansvar
- Miljökrav
- Arbetsrättsliga
- Miljöplaner