

# VD-kommentar Budget VP 2017, Stockholmshem

## Innehåll

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål.....                                                          | 3  |
| Ett Stockholm som håller samman.....                                                                                                  | 3  |
| Ett klimatsmart Stockholm.....                                                                                                        | 4  |
| Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....                                                                                               | 4  |
| Ett demokratiskt hållbart Stockholm .....                                                                                             | 5  |
| B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar .....                                                                   | 5  |
| C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar .....                                                                   | 6  |
| D: Stora Projekt och Investeringar .....                                                                                              | 7  |
| 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 .....                          | 12 |
| Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar.....                                                                                     | 14 |
| E: Särskilda uppdrag och fokusområden.....                                                                                            | 14 |
| Ett Stockholm som håller samman.....                                                                                                  | 14 |
| Nya bostäder när Stockholm växer .....                                                                                                | 14 |
| Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden .....                                                                 | 14 |
| Nyanlända .....                                                                                                                       | 14 |
| Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar .....                                                                          | 15 |
| Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder.....                                     | 15 |
| Skolplanering för ett växande Stockholm .....                                                                                         | 16 |
| Förbättra lokalutnyttjandet .....                                                                                                     | 16 |
| Lokala utvecklingsprogram.....                                                                                                        | 16 |
| Ett klimatsmart Stockholm.....                                                                                                        | 17 |
| Energianvändningen är hållbar.....                                                                                                    | 17 |
| Transporter i Stockholm är miljöanpassade .....                                                                                       | 17 |
| Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....                                                                             | 17 |
| Stockholms kretslopp är resurseffektiva .....                                                                                         | 17 |
| Inomhusmiljön i Stockholm är sund .....                                                                                               | 17 |
| Stockholms miljö är giftfri .....                                                                                                     | 18 |
| Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....                                                                                               | 18 |
| Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....                                                                  | 18 |
| Företag väljer att etablera sig i Stockholm .....                                                                                     | 18 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Administrativa projekt .....                                                           | 18 |
| Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....                                               | 18 |
| Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....                | 18 |
| En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering..... | 19 |
| Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor .....                | 19 |
| Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla .....                                  | 19 |
| Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....                     | 19 |
| Stadsövergripande arbete med social hållbarhet .....                                   | 19 |
| Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....                         | 19 |
| F: Internkontrollplan .....                                                            | 20 |

## **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Med sikte på att uppnå Vision 2040 får alla bolag årliga ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget utifrån fyra övergripande inriktningsmål:

- *ett Stockholm som håller samman*
- *ett klimatsmart Stockholm*
- *ett ekonomiskt hållbart Stockholm*
- *ett demokratiskt hållbart Stockholm*

### **Ett Stockholm som håller samman**

Stockholmshem kommer under 2017 byggstarta ca 600 lägenheter, med fortsatt mål att skapa ett brett utbud av bostäder för alla Stockholmare. Bolaget fortsätter att arbeta med att utöka antalet bostäder i bolagets projektportfölj för nyproduktion och utvecklar Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen, entreprenörer och förvaltningar. Vidare är målet att kunna byggstarta ytterligare ca 1000 lägenheter, fast med tillfälliga bygglov som en flexibel, snabb och kostnadseffektiv bostadslösning tillsammans med SHIS.

Arbetet med boinflytande kommer fortsatt utvecklas i vardagen där fokus kommer ligga på att få till ett bredare engagemang i våra områden för alla boende. Bolaget har även tecknat ett inflytandeavtal med Hyresgästföreningen som innebär att vi utvecklar strukturen på arbetet vid upprustningar vilket kommer bidra till bättre och mer hyresgästänpassade samrådsprocesser. Inför kommande upprustningsprojekt kommer bolaget se över om de kan genomföras med större omfattning av kvarboende vilket även ska bidra till att evakueringarna framöver minskar. Inför varje projekt görs en särskild socioekonomisk analys för att bättre förstå de unika förutsättningarna hos de boende och ta hänsyn till dessa vid upprustningen.

Tillsammans med lokala aktörer och Stadsdelsförvaltningarna utvecklar bolaget samarbetet för att få en bättre effekt av de åtgärder som genomförs. I Bagarmossen Smart Up tas de positiva erfarenheterna man förvärvat tillsammans med kunskapen från hållbara Hökarängen tillvara när bolaget nu kommer lägga fokus på Skärholmen inom ramen för projektet Fokus Skärholmen. Där kommer bolaget ha tre ben med sig in; nyproduktion, upprustning av miljonprogram och flytt av huvudkontor. Tillsammans ger dessa delar mycket bra förutsättningar att delta i ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt med förvaltningar och andra intressenter som föreningar, medborgare och företag. Bolaget kommer också planera för kulturella satsningar i bostadsområden där bolaget har större bestånd samt öka antalet upphandlingar som skapar arbetstillfällen för arbetslösa.

Stockholmshem har aldrig haft så nöjda kunder men bolaget vill mer. För att förbättra hyresgästernas nöjdhet kommer en rad åtgärder att vidtas under 2017, där utgångspunkten varit en analys av kundmätningarna. Ökad fokus på rondering vid avfallsstationerna och olika enskilda insatser kommer ske i områden där visar sig kunna ge goda effekter. Kunddialogen ska utvecklas även med lokalhyresgäster.

Stockholmshem ska ha välskötta fastigheter. En förutsättning för det är en proaktiv skötsel och drift, men också att bolaget agerar som en bra beställare gentemot leverantörer. Under 2017 ska bolaget fortsätta att utveckla Stockholmshems projekteringsanvisningar vilket är grunden för att vi genomför våra projekt med rätt kvalitet.

### **Ett klimatsmart Stockholm**

Stockholmshem kommer aktivt att arbeta för energieffektiviseringar och klimatsmarta bostäder, minska fossilutsläppen och göra det lättare att leva miljövänligt i bolagets bostadsområden. Det ska bland annat göras genom erbjudande om matavfallsinsamling, stadsodling och pryl-, lådcykel- och bilpooler samt underlättande av miljövänliga transporter genom cykelparkeringar och laddplatser för elbilar. Utbyggnad av drift- och övervakningssystem fortsätter i syfte att arbeta mer proaktivt och minska energiförbrukning.

Bolagets miljöpåverkan i hela byggkedjan i samband med nyproduktion kommer att få ökat fokus under 2017. Utifrån stadens miljöprogram kommer bolaget även att utveckla de interna styrdokumenterna inom miljöområdet, för att skapa bättre förutsättningar för prioriteringar för bolagets förvaltande del att fatta beslut som både är klimatsmarta och ekonomiskt hållbara.

Inom ramen för EU-projektet GrowSmarter ska Valla Torg i Årsta utvecklas till en europeisk förebild för hållbara stadsdelar. Stockholmshem bygger om – byter stammar, fönster, fasader och tak – i sex hus. I samband med ombyggnaden görs även moderniseringar i form av ett antal smarta tekniklösningar som ska minska husens energiförbrukning och utsläppen av växthusgaser i området. Projektet bidrar till ökad kunskap inom smart upprustning både internt och externt.

Bolaget kan inte bara jobba med teknik och ”smarta” miljölösningar för att nå resultat i hållbarhetsarbetet. Det är också viktigt hur bolagets medarbetare och hyresgäster agerar. I Hökarängen har hyresgästerna möjlighet att sortera matavfall, men inledningsvis nyttjade bara en liten andel den möjligheten. Då utökade Stockholmshem informationen och incitamentet att sortera genom att redovisa hur många hushåll som sorterar per gatan, vilket har gett effekt.

### **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

Bolaget kommer fortsätta att effektivisera verksamheten. Långsiktigt ska bolagets resultat motsvara liknande bostadsförvaltande aktörer. Samtidigt uppdras bolaget att hålla en hög investeringstakt i nyproduktion. Resultatet för 2017 ska uppgå till lägst 370 mkr, varefter resultatet minskar något under påföljande år. Anledningen till detta är att de investeringar som görs i befintligt bestånd och i nyproduktion leder till ökade avskrivningar.

Genom lönsamma investeringar, kostnadseffektiv verksamhet och ökade intäkter ska Stockholmshem bibehålla en hållbar ekonomi. Det är av vikt att kassaflödet i den löpande förvaltningen fortsätter öka under 2017 och åren framöver. Starka kassaflöden är nödvändiga för att både hantera kommande underhållsprojekt, men det ger också utrymme för stadsdelssatsningar och handlingsfrihet för bolaget. Bolaget kommer

under året fortsätta förbättra beslutsunderlag för underhållsåtgärder och ha ännu noggrannare uppföljning och utvärdering av både underhållsprojekt och förvaltning.

### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

Bolaget ska vara en aktiv samarbetspart i lokalsamhället och verka för en positiv områdesutveckling.

För att nå demokratisk och social hållbarhet arbetar Stockholmshem aktivt för att vara en positiv kraft. Extra stor påverkan kan bolaget ha i områden där det har ett omfattande bostadsbestånd. Därför planeras särskilda områdesutvecklingssatsningar för dessa områden. Dessa görs genom egna initiativ och i samverkan med lokala aktörer, stadsdelar och det civila samhället samt genom deltagande i arbetet med lokala utvecklingsplaner. Bolaget kommer också aktivt delta i stadens satsning Fokus Skärholmen.

### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Ett stort och ökande antal personer står i bostadskön. Antalet personer i bostadskön har passerat en halv miljon, men bara en av sju är aktivt bostadssökande (ca 72 000). Under 2016 fram till sista oktober hade 8 311 bostäder förmedlats genom Stockholms stads bostadsförmedling.

Stockholms stad bedöms passera en befolkning på 1 miljon år 2020. Inflyttningen är fortsatt hög, även om inflyttningen till länet ökar ännu mer. Största gruppen nyinflyttade i Stockholms stad är personer mellan 25-44 år. De efterfrågar i stor uträkning hyresrätter och många flyttar in i nyproducerade bostäder.

Under 2016 och 2017 beräknas Stockholms stad ta emot över 6 000 personer som fått uppehållstillstånd och behöver boende. Behovet av både tillfälliga och mer långsiktiga bostäder ökar också till följd av detta.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. På grund av hög inflyttning till regionen spås bostadsbristen, trots byggande av många nya bostäder, finnas kvar under många år. Det gör att marknadsläget för hyresrätter är mycket positivt.

Fortfarande kvarstår det osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning framöver. Bolaget utreder tillsammans med systerbolagen och Hyresgästföreningen förutsättningarna för att införa en mer transparent och systematiserad hyressättning i Stockholm. De samtal som pågår kommer att avslutas under 2017. Ambitionen är att nå en överenskommelse och att inleda infasningen av en systematisk hyressättning under 2018.

## **C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

Bolaget budgeterar ett resultat om 370 mnkr för 2017. Resultatet motsvarar ägarens uppsatta resultatkrav. Jämfört med 2016 (380 mnkr) är det en minskning med 10 mnkr.

Hyresintäkterna budgeteras till 2 244 mnkr för 2017. Det är 87 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2016. Ökningen beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2017 års hyror gav en generell hyreshöjning om 0,68 procent från och med 1 januari 2017.

Personalkostnader är högre som en följd av något fler anställda och en årlig löneökning. Flertalet nyanställningar är kopplade till projektledning inom nyproduktion samt ombyggnation av bolagets äldre fastigheter där större upprustningar är nödvändiga. Vidare ökar bolagets avskrivningar från för 2016 prognosticerade 452 mnkr till 483 mnkr avseende 2017. Detta som en följd av att flera nyproduktionsprojekt av bostadsfastigheter färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa utifrån kända prishöjningar och en förbrukning av "normalårskaraktär". I absoluta tal ökar även driftkostnaderna som en följd av det utökade fastighetsbeståndet.

Trots den höga investeringsnivån och den stora upplåningen minskar de budgeterade finansiella nettokostnaderna från 2016 års prognos om 156 mnkr till 104 mnkr för 2017. Orsaken är den allt lägre räntenivån. Den budgeterade räntenivån för 2017 bedöms uppgå till 0,9 procent vilket är betydligt lägre än tidigare (1,5 procent 2016).

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 902 (1 852) mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1 140 (1 090) mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 480 (449) mnkr ersättningsinvesteringar 277 (300) mnkr samt övrigt 10 (13) mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. För närmare beskrivning se avsnittet "Planerad bostadsproduktion - Nya bostäder" nedan.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Där

är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar avser investeringar som ger en uppgradering av anläggningar och byggnader till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.

### **Begränsningar avdrag för koncerninterna räntor**

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket kom därefter med skriftliga ställningstaganden med sin bedömning av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen efterfrågade då besked om hur stadens bolag ska förhålla sig till Skatteverkets tolkningar. Skatteverket svarade i mars 2015 gällande avdrag på koncerninterna lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2014 och 2015 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. Stadens bolag har i likhet med tidigare år yrkat på avdrag för räntekostnaderna i lämnade deklarationer som avser inkomståret 2014 och 2015. Ett slutligt ställningstagande från Skatteverket förväntas inom kort. En reservering av medel kan komma att aktualiseras i samband med bokslut 2016 och när Skatteverket fattat beslut.

Stadsledningskontorets finansavdelning och Stockholms Stadshus AB har börjat analysera konsekvenserna av Skatteverkets ställningstagande och hur staden och bolagen ska hantera den uppkomna situationen. I avvaktan på Skatteverkets beslut och nämnda analys förutsätts räntekostnaderna vara avdragsgilla även i bolagets verksamhetsplan och budget för 2017.

## **D: Stora Projekt och Investeringar**

Förslaget till investeringsplan för perioden 2017 - 2021 omfattar till största delen Stockholms hems 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 framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

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

Nedan beskrivs större projekt som pågår respektive planeras.

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

#### Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

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

#### Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektprognosen är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till oktober 2016. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q1 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen och 10 lägenheter som kommer att förhyras som företagarlägenheter. Utöver bostäder kommer projektet att innefatta 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektprognosen uppskattas till cirka 480 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är nu inflyttat vad gäller lägenheter och livsmedelsbutik. Under våren 2016 tas servicelägenheterna samt förskolan i bruk. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 28 januari 2013. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver innefattar projektet en förskola och två butikslokaler. Projektprognosen är beräknad till cirka 431 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q1 2017. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

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

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

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

#### Syllen 3 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 10 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder samt en förskola. Inflyttningar planeras att påbörjas under Q1 2018. Projektprognosen uppskattas till cirka 805 mnkr med en 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 Stockholmshem att uppföra 129 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes den 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen drog ut på tiden. Planen antogs i Kommunfullmäktige den 26 maj 2014, men överklagades både till Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen som båda avslog dessa överklaganden. Planen vann därmed laga kraft i februari 2015 och genomförandebeslut togs i styrelsen den 23 april 2015. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015, projektprognosen är beräknad till 526 mkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till december 2016 och första inflyttningen till mitten av 2018. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Vågdalen, fd. Lugnet 3, Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Projektets byggstart förväntas påverkas av grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016. Detaljplan för projektet antogs i SBN 24 september 2015 och vann lagakraft den 31 oktober 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige den 5 september 2016. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q1 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektprognosen uppskattas till 395 mnkr med en avkastning i balans. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

Stockholmsshems område 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 Stockholmsshems område Valla torg i Årsta. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholmsshems projekt därför långtgående åtgärder inom energieffektivisering. Målsättningen är att energianvändningen efter ombyggnationen sjunker från 155 till cirka 60 kWh/ m<sup>2</sup> A-temp att jämföra med 92 kWh/ m<sup>2</sup> A-temp vid en mer traditionell ombyggnad. Genomförandebeslut fattades av Stockholmsshems styrelse 27 augusti 2015 samt i kommunfullmäktige den 14 december 2015. 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 tertialrapport.

### **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 Bredäng. Projektprognosen var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats på grund av överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Husproduktionen startade i juni 2016. Inflyttning beräknas att ske under Q2 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 60 mnkr med en avkastning i balans. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. 186 lägenheter är inflyttade och 93 lägenheter kommer att hyras ut till SHIS Bostäder under ett år med start preliminärt i mars 2017. Projektprognosen är beräknad till 295 mnkr med en avkastning i balans. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### 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 med en avkastning i balans. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. Genomförandebeslut togs av styrelsen den 23 april 2015. Projektet byggstartades under Q2 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

#### Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 3 november 2016. Byggstarten är i dagsläget planerad till årsskiftet 2016/2017

med en första inflyttning under 2018. Projektprognosen är beräknad till cirka 187 mnkr med en avkastning i balans.

#### Vårdhemmet, Råcksta

I april 2016 förvärvade Stockholmshem en tomträttsfastighet av Micasa. Syftet är att bygga om en befintlig byggnad som uppfördes på 70-talet som ålderdomshem. Efter ombyggnad kommer byggnaden att innehålla 193 lägenheter åt SHIS Bostäder som kommer att hyra lgh under en period om 10 år. Därefter ska byggnaden rivas för att inom fastigheten ge plats åt cirka 170 "vanliga" lägenheter samt ca 200 lägenheter åt SHIS Bostäder. Ombyggnaden beräknas vara färdigställd under Q1 2017. Projektprognosen beräknas till 124 mnkr 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 Årstråket del 2 bidrar Stockholmshem med nyproduktion av cirka 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Flera omtag i programarbetet, bland annat gällande trafiksituationen kring snabbspårvägen, har förskjutit projektet i tiden. Inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige den 16 maj 2016. Samråd och granskning har genomförts. Antagande i SBN planeras att ske den 8 december. Genomförandebeslut planeras till Q2 2017. Exploateringsarbeten sker under 2017, vilket skulle kunna innebära en preliminär byggstart under 2018 och inflyttning drygt två år därefter. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till 508 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Vallastråket, Årsta

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

#### Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget cirka 250 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd har genomförts. Granskning planeras under Q1 2017. Inriktningsbeslut planeras under Q3. Eftersom utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2019. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SLs bussgarage att flyttas till förmån för nya bostäder. Stockholmshem ska inom den nya planen bygga cirka 150 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Samråd och granskning har genomförts och ett inriktningsbeslut planeras under Q4 2016. Detaljplan förväntas antas i Kommunfullmäktige under Q1 2017. Byggstarten beräknas till 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 nya bostadshus om cirka 50 hyreslägenheter och 150 studentlägenheter. Projektet har sedan några år varit tillfälligt stoppat på grund av pågående flygbullerutredning, vilken nu är klar och medger ny bostadsbebyggelse på platsen. Detaljplanearbetet togs åter upp och detaljplanen var på granskning under Q1 2016, men är återigen stoppat pga av buller. SBK har meddelat att planarbetet måste börja om från början. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

#### Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektprognosen är beräknad till cirka 103 mnkr. Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har varit på samråd och granskning och kommer att antas under december 2016. Byggstart planeras till Q3 2017.

#### Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmsheims egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras cirka 160 nya hyreslägenheter, varav cirka 50 st är tänkta för SHIS Bostäder (ungdomar) och cirka 110 för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015. Samråd och granskning har genomförts. Antagande planeras att ske den 8 december 2016. Byggstart planeras till Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 210 mnkr.

#### Tjället 8, Kungsholmen

I anslutning till Stadshagsklippan äger Stockholmshem fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet för Stadshagen. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och två nya lamell innefattar totalt 165 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q3 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. Byggstart planeras till 2018.

#### Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem cirka 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd är genomfört. Granskning planeras under Q1 2017. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2018.

#### Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

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

#### Rensriet, Bolidenplan – Johanneshov

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

#### Folkparksvägen, Solberga

I december 2015 erhöll Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen. Av de 200 bostäderna är cirka 80 avsedda för Stockholmshusen. Start-PM för Stockholmshusdelen erhöles i december. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017 och en byggstart planeras att ske under Q4 2017.

#### Bagarmossen – Skarpnäck

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

#### Örtuglandet (Åkeslund), Bromma

På egen mark har start-PM utfärdats för cirka 95 lägenheter. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017. Byggstart planeras till 2018.

#### Nytt huvudkontor Stockholmshem, Skärholmen

Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med Sisab, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. En workshop har genomförts med bland annat Stadsteatern för att se om det går att kombinera vårt nya kontor med verksamheter som positivt kan bidra till utvecklingen av Skärholmen. Fortsatta samtal kring detta kommer att ske. Samtidigt pågår självklart samtal kring planfrågor. Inriktningsbeslut kommer att föreläggas styrelse och Kommunfullmäktige för beslut under Q2, 2017..

## **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 nyproducera drygt 500 bostäder och 2019 byggstarta cirka 1 000 lägenheter årligen är strategin att förvärva tidigare industri- och kontorstomter för exploatering tillsammans med övriga förvärv samt ansöka om marktilldelning från staden. För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 8 000 – 10 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren. I bolagets direktiv för treårsperioden framgår att några avyttringar i beståndet ej är aktuellt.

## **E: Särskilda uppdrag och fokusområden**

### **Ett Stockholm som håller samman**

#### **NYA BOSTÄDER NÄR STOCKHOLM VÄXER**

Stockholmsshems prognos för byggstarter avseende 2017 är cirka 600 lägenheter. Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning och leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet att från och med 2019 årligen byggstarta 1000 lägenheter.

Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta sitt första Stockholmshus under slutet av 2017. Samarbetet med Svenska Bostäder samt Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet för att få till stånd nya projekt fortsätter.

#### **NYA BOSTÄDER FÖR GRUPPER MED SVAG STÄLLNING PÅ BOSTADSMARKNADEN**

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholmshem under året att fortsatt överlämna ett stort antal bostäder till SHIS. Under första halvåret 2017 kommer 204 lägenheter i en ombyggd fastighet (Vårdhemmet i Räcksta samt 93 lägenheter i projektet Sjöbotten, Älvsjö) att överlämnas. För studenter planeras färdigställandet av 172 stycken lägenheter vid årsskiftet 2017/2018. Stockholmshem planerar att byggstarta cirka 180 studentlägenheter samt drygt 40 lägenheter åt SHIS Bostäder.

För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända flyktingar har Stockholmshem sökt bygglov för att flertal projekt med tillfälliga bygglov och förhoppningen är att kunna byggstarta knappt 1000 lägenheter i bostadsmoduler, under förutsättning att byggloven godkänns i samtliga instanser. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna så snart som möjligt..

#### **NYANLÄNDA**

Stockholmshem inventerade fastighetsbeståndet hösten 2015 utifrån vilka lokaler som skulle kunna göras tillgängliga för akutboende. När behovet av att hitta lokaler för korttidsboenden åter blev aktuell hösten 2016 har listan uppdaterats och överlämnats

till Socialförvaltningen som besiktigat de lokaler som de varit intresserade av. För närvarande är tre objekt aktuella för att tas i bruk för korttidsboende, men arbete pågår med att säkerställa och anpassa objekten för att uppfylla brand- och ventilationskrav. De aktuella objekten är bostadspaviljonger i Gröndal som kan tas i bruk inom kort, kontor i Midsommarkransen samt ett tidigare akutboende i Årsta där brand- och ventilationskrav först ska säkerställas.

I samarbete med SHIS Bostäder har Stockholmshem under året uppfört modulbostäder i Fagersjö och avsikten är att gå vidare med ytterligare projekt där modulbostäder uppförs på mark som anvisas av staden. I vilken takt detta kan ske råder viss osäkerhet kring till följd av överklaganden samt frågan om tillfälligt bygglov för dessa moduler.

### **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**

Områdesutvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp går 2017 in på sitt sista år. Fokus för projektet kommer under året att vara att skapa en smidig övergång till ordinarie förvaltning och att bibehålla de värden som projektet har skapat. Konkreta förändringar som kommer att synas under 2017 är bland annat att skyltningen i centrum kommer att förnyas och centrum förväntas även få en ny restaurang under våren 2017.

Ett nytt projekt att starta inom ramen för Stockholms stads satsning Fokus Skärholmen. Inom ramen för projektet ska bolaget verka för en positiv utveckling av stadsdelen genom att renovera befintliga bostäder, sannolikt nyproducera bostäder och flytta bolagets huvudkontor.

I Rinkeby har bolaget startat en köksutrustning som fått mycket positiva kommentarer från den boende. De tycker att processen går snabbt och att valen med lösningar är tilltalande. Tillsammans med de boende startas lokala ekoprojekt för att skapa bättre samhörighet mellan gårdarna och få fler hyresgäster att bry sig om sin närmiljö

I flera av bolagets förvaltningsområden finns även samarbeten med lokala idrottsföreningar och läxhjälpssamheter.

## **SKOLPLANERING FÖR ETT VÄXANDE STOCKHOLM**

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

## **FÖRBÄTTRA LOKALUTNYTTJANDET**

Stockholmshem eftersträvar att hyra ut sina lokaler till långsiktigt 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.

I Bagarmossen genomförs 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.

## **LOKALA UTVECKLINGSPROGRAM**

Stockholmshem vill bidra till gott liv i bolagets bostadsområden. Bolaget är redo att vara en aktiv part i arbetet med lokala utvecklingsprogram i de stadsdelar där bolaget bjuds in till detta. Vidare ser bolaget över hur man ytterligare kan bidra i dessa områden på ett positivt sätt genom samarbeten med föreningar och andra aktörer.

Stockholmshem kommer att bedriva tre projekt inom Fokus Skärholmen. De handlar om upprustningar, nyproduktion och områdesutveckling i form av sociala satsningar.

I Hässelby kommer Stockholmshem tillsammans med stadsdelen genomföra trygghetsskapande åtgärder i form av belysningsinsatser.

Genom Skarpnäckslyftet deltar Stockholmshem i möten varannan vecka tillsammans med resursenheten och polis. Bolaget har områdesvärdar som går runt i sina fastigheter samt stöttar en ungdomsgård för ungdomar över 18 år.

I Rågsved planerar Stockholmshem att bidra till den lokala utvecklingen genom att anlita praktikanter och sommarjobbare för att arbeta med renhållning och göra bostadsområdena mer trivsamma.

## **Ett klimatsmart Stockholm**

### **ENERGIANVÄNDNINGEN ÄR HÅLLBAR**

Stockholmshem avser att minska energianvändningen i nivå med målet om 10 procent som anges i stadens miljöprogram. I stora ombyggnadsprojekt planeras för en trettioprocentig reduktion av värmeenergianvändningen. Vid samtliga nybyggnadsprojekt för normal bostadsuthyrning planeras för en energianvändning om 55 kWh/m<sup>2</sup> 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 Backåkra (tid Brofästet) startar nu och projektet 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 2017 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.

### **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 fastigheter för att minska fastigheternas miljöbelastning.

### **STOCKHOLMS KRETSLOPP ÄR RESURSEFFEKTIVA**

Cirka 25 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.

### **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 skadedjursärende följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Arbetet med att utveckla arbetssättet kommer fortsätta under 2017. 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/m<sup>3</sup>luft 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 ekonomiskt hållbart Stockholm**

#### **FLER JOBBAR, HAR TRYGGA ANSTÄLLNINGAR OCH FÖRSÖRJER SIG SJÄLVA**

Som beställare ska bolaget följa stadens nya tillämpningsanvisningar för upphandling avseende socialt ansvar. Arbete har påbörjats för att identifiera vilka upphandlingar som kan vara relevanta för kravställningar avseende att anlita långtidsarbetslösa.

#### Feriejobb/sommarjobb

Stockholmsshems målsättning är att successivt öka antalet tillhandahållna feriejobb från 80 tjänster 2017 till 90 tjänster 2019.

#### **FÖRETAG VÄLJER ATT ETABLERAS I STOCKHOLM**

Stockholmshem kan i viss mån erbjuda lokalmöjligheter för småföretagare. Det är en av målsättningarna inom projektet Bagarmossen SmartUp. För att skapa attraktiva och levande bostadsområden är bolaget positivt till att i ökad utträckning hyra ut lokaler till företag.

#### **ADMINISTRATIVA PROJEKT**

Bolaget tecknade tillsammans med Familjebostäder, Svenska Bostäder och Micasa under 2016 avtal med Fast 2 om nytt fastighetssystem. Eftersom arbetet med införande är komplext och innefattar fyra olika bolag finns stor risk för tidsförskjutning av projektet. Därför ska frågor som rör projektet beredas med högsta prioritet inom bolaget.

### **Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

#### **STOCKHOLM ÄR EN JÄMSTÄLLD STAD DÄR MAKT OCH RESURSER FÖRDELAS LIKA**

Stockholmshem gör under hösten 2016 en lönekartläggning med fokus på att identifiera eventuella oskäligena lönsskillnader. Skulle oskäligena lönsskillnader förekomma kommer Stockholmshem givetvis vidta åtgärder för att rätta till felaktigheterna under kommande år.

Stockholmshem är mån om att i arbetet med hyresgästinflytande och områdesutveckling ge alla hyresgäster lika möjlighet till inflytande. Detta kommer

särskilt att specificeras i bolagets strategi för områdesutveckling. Särskilda satsningar kommer göras för att nå grupper som mer sällan kommer till tals. Till exempel kommer kommunikation med barn utvecklas inför gårdsupprustningar.

#### **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.

Bolaget tillämpar också sedan länge kompetensbaserad rekrytering.

#### **STADEN SKA VARA EN BRA ARBETSGIVARE GENOM BRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR**

För att göra Stockholmshem till en ännu bättre arbetsgivare fokuserar bolaget under 2017 på att utveckla bolagets chefer i aktivt och kommunikativt ledarskap. Bolaget ser också över villkoren för att fortsatt erbjuda attraktiva anställningsvillkor.

#### **STOCKHOLM SKA VARA EN TILLGÄNGLIG STAD FÖR ALLA**

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.

#### **STOCKHOLM ÄR EN DEMOKRATISK STAD DÄR INVÅNARNA HAR INFLYTANDE**

Under 2017 ska kommunikationen med bolagets hyresgäster fortsätta att utvecklas. Den framtagna samrådsprocessen ska följas och bolaget ska utveckla dialogen och kommunikationen i tidiga skeden. Genomförda ombyggnationer ska utvärderas med utgångspunkt från hyresgästernas synpunkter. En särskild satsning ska riktas mot större/kritiska lokalhyresgäster för att utveckla en god löpande dialog med dessa.

#### **STADSÖVERGRIPANDE ARBETE MED SOCIAL HÅLLBARHET**

För att nå demokratisk och social hållbarhet arbetar Stockholmshem aktivt för att vara en positiv kraft i bolagets bostadsområden. Extra stor påverkan kan bolaget ha i områden där det har ett omfattande bostadsbestånd. Därför planeras särskilda områdesutvecklingssatsningar för dessa områden, bland annat genom satsningar att involvera barn vid ombyggnation av gårdar. Detta görs genom egna initiativ och i samvekan med lokala aktörer och utvecklingsplaner.

#### **OFFENTLIG UPPHANDLING UTVECKLAR STADEN I HÅLLBAR RIKTNING**

Som beställare ska bolaget följa stadens nya tillämpningsanvisningar för upphandling avseende socialt ansvar, miljöhänsyn, innovationsupphandling och e-handel. För att säkerställa detta har arbetet inletts hösten 2016 med en workshop för att analysera vilka kommande upphandlingar som är relevanta för särskilda krav.

## **F: Internkontrollplan**

Stockholmshem tar årligen fram en intern kontrollplan för att säkerställa att bolagets processer och arbetssätt uppfyller såväl ägarens intentioner och lagkrav som andra fattade beslut för att bedriva en effektiv verksamhet. Under det innevarande året belyses följande områden särskilt:

- Kontroll av upphandling – genomgång av leverantörers kreditstatus
- Kontroll av bolagets ärendehanteringssystem avseende felanmälan
- Uppföljning av övervakningssystem av tekniska driftinstallationer i Stockholmshem
- Uthyrning av studentlägenheter, och hur bolaget hanterar de villkor som ska tillämpas
- Övergripande kontroll av boendemiljö

2016-11-14

Eva Nygren  
VD