

VD-kommentarer årsbokslut 2016 – Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nybyggnadsmålet 900 påbörjade bostadslägenheter uppnåddes inte. Albano etapp 1 med 369 studentlägenheter påbörjades inte som planerat under året på grund av att bygglov/marklov inte beviljades. För Snabba hus längs Räckstavägen med totalt 250 lägenheter och Bergslagsvägen med totalt 127 lägenheter är byggloven överklagade till mark- och miljööverdomstolen. Detta innebär att projekten inte kunde påbörjas under 2016. I Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för utnyttjande av väg förskjutit planen. En gemensam "akvisitionsstrategi" ska utmynna i att bostadsbolagen blir effektivare, med en samlad syn på att nå en ökad nyproduktionstakt.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. Utfallet för påbörjade ombyggnader ligger i nivå med årsmålet. Tidigare förskjutna projekt från 2015 faller ut 2016, samtidigt som en större andel av planerade projekt 2016 faller ut enligt plan. 100 lägenheter utgår i ombyggnadsprojekt i Rinkeby, medan drygt 200 lägenheter tillkommer i Husby. Målet för färdigställda ombyggnader nås inte. 50 lägenheter utgår i Tensta, där entreprenadupphandlingen är överprövad. All upprustning sker i nära dialog med de boende. Arbetet med stadsdelsprogrammen i Järva fortgår.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, aktuellt rullande 12-månadersutfall är 154 kWh/kvm. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentuella energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat.

Resultatet från årets kundenkät innebär att Svenska Bostäder nådde den nya toppnivån 84 % för Serviceindex bostäder. Det var en ökning med 0,4 procent jämfört med föregående år. Det delområde som gjorde den största förbättringen var "Rent och Snygt". Produktindex ökade med 1,2 procent. Omdömena kring serviceindex lokaler och den upplevda värmekomforten förbättrades med flera procentenheter. När det gäller trygghet så minskade index marginellt för första gången på flera år. Från undersökningen noterades att hyresgästerna uppskattar informationen kring leveranstider vid entreprenörsbeställningar, och förbättringar inom avfallshantering.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar, till exempel genom upprustningar, boinflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt hållbarhetsredovisning som blir lagkrav 2017.

Bolaget tar ett krafttag kring att utveckla varumärke, företagskultur och ett systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Genom ett enhetligt arbetssätt, ett gemensamt förhållningssätt samt tydliga roller och processer, erbjuder bolaget bättre service, ökad trygghet och får nöjdare hyresgäster i alla bostadsområden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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.

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.

Regeringen har den 29 september 2016 beslutat om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Bolaget är till delar positivt till förslaget. Det är i nyproduktion i vissa av stadens ytterområde som vi ser möjlighet att använda föreslaget investeringsbidrag.

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.

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.

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 korruption. 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 balansomsättning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Vi kan se en uppåtgående trend i prissättningen vid upphandlingen av större ombyggnads- och nybyggnadsprojekt, marknaden är överhettad. Värdet på fastighetsbeståndet har under 2016 ökat med ca 10 %, i en jämförbar portfölj.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Under hösten har förtroendet stigit hos näringsliv och hushåll i såväl Sverige som USA och euroområdet. Det bidrar till att högkonjunkturen i Sverige förstärks och att arbetslösheten minskar 2017-2018. Fortsatt lågkonjunktur i Europa bidrar däremot till en relativt långsam löneutveckling och att svensk inflation når 2 procent först 2020. Riksbanken avvaktar därför med att höja reporäntan till tredje kvartalet 2018. Det låga ränteläget gynnar bolaget med en kapitalintensiv verksamhet och stor framtida investeringsvolym.

Trots fallande arbetslöshet bedöms de centrala avtalsnivåerna för 2017 inte bli högre än vid de två tidigare avtalsrörelserna. De relativt det starka konjunkturläget och låga löneökningar bidrar till att Riksbanken inte lyckas nå inflationsmålet de kommande tre åren. Detta trots signaler under hösten om att den negativa reporäntan blir kvar under längre tid och att ränteuppgången sedan blir långsam. Riksbankens expansiva penningpolitik har givit effekt genom en svagare växelkurs och därmed ökad importerad inflation, men detta räcker inte för att nå inflationsmålet på 2 procent. De offentliga finanserna visar överskott de närmaste åren. Finanspolitiken måste dock vara stram för att nå det nya överskottsmålet 2019.

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.

Under hösten 2016 påbörjades ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden har delar av verksamheten evakuerats till tillfälliga lokaler. Ombyggnaden beräknas vara klar till senare delen av 2017.

Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

Årsbokslut

Resultat efter finansnetto samt jämförelsestörnade poster

Operativt resultat uppgår till 156 mnkr, jämfört med budget om 150 mnkr och föregående år om 212 mnkr. Resultatet inkl. vidtagen nedskrivning uppgår till 101 mnkr. Nedskrivningen uppgår till 55 mnkr och har gjorts på fastigheten Daedalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 678 mnkr, vilket är i nivå med budget 70 mnkr högre mot föregående år. I allt väsentligt beror avvikelsen på en kombination av beståndsförändringar samt utfallet av den generella årliga hyresöverenskommelsen.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 13 mnkr högre i en jämförelse med budget och mot förra året 20 mnkr högre. Kostnaden för städ, bevakning och självrisk vid brand- och vattenskador har ökat. Reparationer avviker positivt med 5 mnkr mot budget, i en jämförelse med utfallet förra året på samma nivå. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. Taxebundna kostnader avviker positivt om 19 mnkr mot budget men är 23 mnkr högre i en jämförelse med förra året, det milda året ger en positiv effekt i en kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet. Även 2015 var ett mildt år t.o.m. mildare än 2016.

Administration

Avviker positivt mot budget med 20 mnkr och är 6 mnkr högre mot föregående års utfall. Några planerade utvecklingsprojekt har utgått och ett antal vakanser under året ger lägre kostnader. Vi har också lägre kostnader för marknads- och kommunikationsaktiviteter än planerat.

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker negativt mot budget om 12 mnkr, i jämförelse med föregående år 5 mnkr högre. De högre kostnaderna beror dels på effekt av nya taxeringsvärden samt nya och konverterade tomträttsavgifter.

Fastighetsavskrivningar

Ger ett negativt utfall mot budget med 33 mnkr och är 68 mnkr högre i jämförelse mot föregående år. Betydande investeringsvolym ger högre avskrivningar och det kan vara svårt att bedöma faktiskt utfall beroende på bl.a. tidsförskjutningar av projekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 18 mnkr bättre än budget. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen. I en jämförelse med förra året är finansnettot 6 mnkr bättre.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 2 548 mnkr, vilket ska jämföras med 2 380 mnkr i budget. Investeringar i nyproduktion uppgår till 994 mnkr, ombyggnad och övrigt 1 554 mnkr. Förra årets investeringar uppgick till 2 713 mnkr. Bolaget arbetar aktivt med att ställa om från ombyggnad till nyproduktion men vi når inte ända fram i denna omställning 2016. Det är viktigt att göra detta under ordnade former i relation till utställda löften. Vi har en del fördyringar i pågående ny- och ombyggnadsprojekt. På Järva har en del projekt förskjutits från 2015. När det gäller fördyringen av investeringarna har de i allt väsentligt kompensats med stärkta driftnetton som hämtar hem den ökade investeringsutgiften över tid. Inom

stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår exempel på nyproduktion.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har markförvärv gjorts vid Albano dels från exploateringskontoret men också Akademiskahus. Drygt 1000 student- och forskarlägenheter planeras i området.

Köpeskillingen uppgår till 116 mnkr.

Stora projekt och investeringar

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 161 (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 42

lägenheter. Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 161 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 427 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 femhuskroppar varav en 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 Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 484 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB.

Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och bygger för närvarande 246 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Arbetet med att anpassa fastighetens kommersiella lokaler pågår. Projektet är blå-klassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Projektet pågår och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske hösten 2017.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut på 484 mnkr.

Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Produktionen pågår och inflyttning påbörjas våren 2017.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut ligger på 1499 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är drygt 1 000 st. Detaljplaneförslaget vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige augusti 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under våren 2017 och inflyttning till hösten 2019. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr. Beläget i Tensta och första Stockholmshuset som byggs i bolaget. Planerad byggstart maj 2017 och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016.

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

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och 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.

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr. Staden har markanvisat ett kvarter och ett mindre byggrätt Valla södra och Valla norra. Valla södra innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter och 46 vanliga. Valla norra 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 två år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mkr. Nuvarande plan gäller att bolaget styrelse fattar inriktningsbeslut mars 2017 samt genomförandebeslut december 2018 för Valla Södra. Ett kompletterande inriktningsbeslut för övriga del av projektet december 2019 med genomförandebeslut februari 2021.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 525 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: Beräknad investeringsutgift ca 1 000 mnkr

Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart hösten 2019. Inriktningsbeslut planeras i bolagets styresle till februari 2017 med genomförandebeslut september 2018.

Kvarteret Bromstenskilén: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.

Beläget i Bromsten och här planeras för 150 bostadslägenheter med byggstart 2020. Inriktningsbeslut i bolagets styresle december 2017 samt genomförandebeslut februari 2019.

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. Det parallella uppdraget kommer att påbörjas under februari 2017.

Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

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

Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvaområdet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas.

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. Här ser vi ett fördjupat samarbete med stadsdelsförvaltningarna i framför allt Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta och Hässelby-Vällingby men också övriga och givetvis övriga bolag och förvaltningar för att tillsammans driva stadsdelarna till en positiv utveckling.

För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i ombyggnadssamråden. Samråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

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.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Utvecklingen av Husby Centrum pågår under perioden där beaktas speciellt feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten för alla att utnyttja bolagets lokaler och tillgången till allmänna ytor.

På Järva har bolaget inlett ett strukturerat samarbete med Rädda Barnen och andra aktörer i området, där Rädda Barnen håller ihop projektet. Vi är med i fastighetsägare i Järva och har ett samarbete med stadsdelen, BRÅ och polisen m.m.

Distrikt Västerort har vid flera tillfällen sedan i våras deltagit på olika möten angående lokalt utvecklingsprogram Hässelby-Vällingby. Förslag har presenterats för stadsdelen och vi har fått ha synpunkter. Stadsdelsdirektören är sammankallande för det lokala BRÅ, hållits ett antal möten under året.. Under hösten har både Hässelby och Vällingby haft gemensamma trygghetsvandringar där bolaget tillsammans med stadsdelen och polis gör en översyn i respektive område.

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.

I söderort är vi med i projektet Skarpnäckslyftet, stöttar olika föreningar i Rågsved där vi har som motkrav att nattvandring ska ske. Vi arbetar också med förebyggande arbete mot våld i nära relation. Vi är med och stöttar ekonomiskt olika föreningar så att t.ex. spontanfotboll kan ske, lyckade projekt är Rågsved där ca 50 -70 ungdomar, både killar och tjejer spelar i stort sett alla veckoslut under året. Torget i Östberga är i stort fokus, här håller vi på att ta fram ett förslag till staden som innehåller allaktivitetshus m.m. Även här samarbetar vi med stadsdelarna, polisen och BRÅ.

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
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akquisitionsstrategi, 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. I ackvistersarbetet tas fram ett specialkartlager i dpMap för att kunna arbeta gemensamt mellan bolagen, levererades i november 2016. Gemensam lista för projekt, skede – tider – ansvariga – milstolpar etc. Mötesstruktur för avstämning av lista mellan bolagen. Gränsdragning för vilken information som ska vara transparent. Klart i december med efterföljande avstämningar och vidareutveckling.

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, från 1 500 per år till minst 3 000 per år.

Nybyggnadsmålet 900 påbörjade bostadslägenheter uppnåddes inte. Albano etapp 1 med 369 studentlägenheter påbörjades inte som planerat under året på grund av att bygglov/marklov inte beviljades. För Snabba hus längs Räckstavägen med totalt 250 lägenheter och Bergslagsvägen med totalt 127 lägenheter är byggloven överklagade till mark- och miljööverdomstolen. Detta innebär att projekten inte kunde påbörjas under 2016. I Silvret i Grimsta med 111 lägenheter, har servitut för utnyttjande av väg förskjutit planen.

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.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. 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, kvarteret Ledinge, sen kommer projekt i Kärrtorp och Östberga.

Ambitionen är att bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur.

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).

Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2017.

Detaljplaner pågår även i Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med 47 lägenheter. I Albano planeras för 1 000 student- och forskarlägenheter.

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

Gruppboheter/Serviceboheter för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

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 kvarteter Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad 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 förortscentrum 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. I början på 2016 etablerar Stadsteatern en filial i Trappan. Under sommaren 2016 har kontrakt skrivits med ny aktör som kommer driva och utveckla restaurang torget. Vällingby C är i dag ett väl fungerande regionalt stadsdelscentrum för Västerort.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014-2015 kommunicerats med de boende i Husby. Etapp ett är färdigställt under hösten 2016. Nya fina lokaler för guldsmiden, Pizzeria, Kemtvätt och Blomsteraffär mot det vi kallar Entré torget. Arbetet med etapp 2 färdigställt runt årsskiftet. Det är restauranger och café mot restaurangtorget. Förutom de fina lokalerna får hyresgästerna helt nya och moderna hyresavtal, där rättigheter och skyldigheter är tydliga. Bolaget tar ett stort ansvar för att höja nivån på kvaliteten av utbudet och professionalismen. De boende ska känna att det är bra fungerande affärsverksamheter i deras centrum. Arbetet med utformningen av de offentliga ytorna går sakta framåt. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Under våren 2017 kommer ett dialogarbete starta med allmänheten, alla boende i närområdet. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet. Vi kommer också mycket praktiskt arbeta med hur man programmerar de offentliga ytorna, hur alla i stadsdelen känner att de är välkomna och trivs.

I Kärrtorp möter vi efterfrågan från boende genom att uppgradera befintligt utbud samt lägga till nya verksamheter. I år har vi iordningställt ny yta för en cykelbutik med service. Vi har tagit in ett nytt bageri/café. Tidigare har vi helrenoverat ytor för en Zoobutik. Vi stärker även kulturen genom att bygga nya fräscha lokaler till Vår teater. Ett gemensamt arbete med staden pågår där bolaget vill bygga fler bostäder och staden renovera torgytor mm.

För Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

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. Arbete pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Bolaget ska vara delaktigt i att minska de klimatpåverkande utsläppen genom att verka utifrån stadens miljömål:

- *Hållbar energianvändning*
- *Miljöanpassade transporter*
- *Hållbar stadsutveckling*
- *Resurseffektiva kretslopp*
- *Giftfritt Stockholm*
- *Sund inomhusmiljö*

Bolaget 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

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 miljövänlig livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

Minimera klimatpåverkan

En av de kommande årens stora utmaningar är minskad energianvändning i bolaget samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten.

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 utvecklas vidare. 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.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling, aktuell rullande 12-månadersutfall är 154 kwh/kvm är bolagets lägsta nivå någonsin, efter en fallande trend under 35 månader. De stora ombyggnationer som färdigställs och tas i drift med upp till 30-40 procentiga energiminskningar, och inflyttade nybyggnationer med en halverad energianvändning mot befintliga fastigheter, ger resultat. En betydande faktor i det befintliga beståndet är förutom en aktiv drift, att regleringen i lägenheterna utifrån verklig rumstemperatur börjar ge resultat. Bolaget fortsätter sin storsatsning på förnybar energi. Här utnyttjas erfarenheterna från stadsförnyelseprojektet Hållbara Järva med bland annat solcellsprogram.

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. 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.

Sund inomhusmiljö

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.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

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 behöver bolaget utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.

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 utvärderas och vid behov vidareutvecklas.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer), under perioden kommer vi bygga ut möjligheten till insamling av matavfall. 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.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 65-tal ungdomar erbjöds sommar jobb, målet var 75 men ett flertal tackade nej i sent skede.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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. Det kan t ex göras genom socioekonomiska analyser efter en ombyggnad, analysera effekten för de boende.

För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i ombyggnadssamråden. Samråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Vid årsskiftet 2016/2017 har drygt 50 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

Den stora ombyggnationen och omdaningen av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. Detta arbete sker i tät dialog med boende, handlare och intressenter i Husby. 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 ett projekt som fått mycket uppmärksamhet och kan visa vägen för en faktisk förändring.

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.

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

I Vårberg kommer bolagets fastighetsbestånd att rustas, här kommer också att tillskapas nya bostäder.

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning inte bara i ytterstaden utan även i övriga beståndet.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. 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. Svenska Bostäder har som mål att formen ska bevaras och vid behov utvecklas under perioden. Ett särskilt prioriterat område är att stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för t.ex. ensamkommande flyktingbarn. Hyresgästerna ska stimuleras/uppmuntras att göra saker tillsammans som på sikt ökar trivsel och trygghet där de bor. Vi har sedan starten haft över 200 gårdsföreningar spridda över hela vårt bestånd och idag har vi över 100 aktiva

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

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.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

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 förnyades 2015 och har löpt på under 2016. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

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. Bolaget påbörjade processen under 2015 och har under 2016 arbetat vidare med valda områden. Det fortsatta arbetet med utveckling av bolagets arbetsgivarvarumärke

har varit prioriterat under 2016.

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.

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 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.

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 utnyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.