

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Förslag till budget 2016 med inriktning 2017-2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Förslag till budget 2016 med inriktning 2017-2018 godkänns.

Vällingby den 10 april 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2016.

VD:s förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på 150 mnkr, 175 mnkr respektive 260 mnkr för åren 2016-2018. Bolagets underliggande resultatkrav för åren 2016-2017 uppgår till 325 mnkr respektive 350 mnkr. Ägaren bedömer behovet av sänkta resultat krav för 2016 och 2017 som nödvändiga för Järvalyftet. Investeringsvolymen ligger på mellan 1,8 – 2,4 mdkr per år under perioden.

Bilagor

VD-kommentar till budget 2016 med inriktning 2017-2018

VD-kommentar avseende budget 2016 med inriktning för 2017-2018

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

De övergripande inriktningsmålen är nya i förhållande till föregående års flerårsplanarbete

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

Bostadsbolagen har en betydande roll i att nå målen. Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att bidra till att 40 000 bostäder byggs fram till år 2020, genomföra upprustningar och nyproduktion med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på långsiktig hållbarhet.

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny modell för hyressättning för förenings- och kulturlokaler ska fastställas som inte baseras på marknadspriser. Med hänsyn till bolagets samhällsekonomiska kostnader ska ett socialt bokslut upprättas.

Ägardirektiv för 2016-2018

- aktivt bidra till stadens höjda målsättningar för bostadsbyggandet
- bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.
- aktivt arbeta för att utveckla ytterstaden i nära samråd med de boende
- aktivt arbeta med upprustning och energieffektivisering i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogramsbeståndet
- fortsätta arbetet med att tillskapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter
- aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning
- upprätthålla boende kvalitén och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd
- utreda möjligheten till individuell mätning och debitering av varmvatten
- ta fram en målsättning för effektivare energianvändningen i bostadsbeståndet
- arbeta aktivt för insamling av matavfall

Strategier och marknadsförutsättningar

Svenska Bostäders nya varumärkesplattform är vägledande för bolagets mål, strategier och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och individnivå. Varumärket har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara". Bolaget är ett kundorienterat bolag där övergripande mål, strategier, förhållningssätt och organisation samverkar mot Storstockholms nöjdaste kunder. Att förvalta bolagets fastigheter och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. Genom engagemang och affärsmässighet ska Svenska Bostäder utveckla attraktiva och hållbara boendemiljöer för bolagets kunder. Målbilden för perioden:

- Bäst på hyresrätt i Stockholm
- Byggnation av 1000-1200 bostadslägenheter per år
- Ett av Storstockholms starkaste varumärken
- En av Sveriges bästa arbetsplatser

Riksbanken har sänkt reporäntan till -0,25 % under mars månad. Den första räntehöjningen sker tidigast under andra halvåret 2016. Det är ovanliga tider. Svensk ekonomi utvecklas starkt och sysselsättningen fortsätter att öka snabbt. Exporten tar äntligen fart tack vare stigande efterfrågan från bland annat euroområdet. Trots en konjunkturrell förbättring bedrivs en mycket expansiv penningpolitik i såväl Sverige som i Europa medan den amerikanska centralbanken däremot lättar på gasen i år. Framöver väntas ekonomin fortsätta växa i god takt med hushållen, bygginvesteringar och exporten som drivkrafter. Trots att ekonomin går bra bedriver Riksbanken en extremt expansiv penningpolitik. Inför den annalkande avtalsrörelsen är Riksbanken angelägen om att få upp inflationen och upprätthålla förtroendet för inflationsmålet. Risken är dock att dagens mycket expansiva penningpolitik skapar nya problem framöver. Kronan är i fokus då den påverkar inflationen. På kort sikt försvagas kronan ytterligare något mot euron då Riksbanken köper tid. På lite sikt stärks den däremot, vilket bidrar att inflationen planar ut under målet. Det låga ränteläget är gynnsamt för bolaget.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt 472 000 personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2014/2015. Av de som står i kön är ca 13 % aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,7 år, men varierar stort mellan olika områden. 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.

Svenska Bostäder ska ansöka om medlemskap i SABO och tills vidare stå kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

SWOT-analys

Styrkor

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

Stockholmsområdets tillväxt fortsätter, Antalet anställda växer och företagen blir fler. Förutsättningarna på Stockholms lokalmarknad har mot den bakgrunden varit relativt goda under 2014, med svagt ökandehyresnivåer och färre outhyrda lokaler som följd. Därutöver har nettotillskottet av kontorsyta varit blygsamt. Lokalefterfrågan från större företag och organisationer riktar tydligare in sig mot moderna kontor i bra kommunikationslägen.

Svagheter

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

Möjligheter

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I förlängningen planeras också för att arbeta förebyggande i högre utsträckning. 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. Genom utnyttjande av alternativa upphandlings- och byggmetoder som exempelvis ”Stockholmshuset” ges nya förutsättningar för byggande i fler geografiska områden.

Hot

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

Ekonomisk analys

Resultat

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

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

Mnkr	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Operativt resultat	150	150	175	260
Justering Järvalyft	-150	-175	-175	
Marknadsmässigt operativt resultatkrav	300	325	350	260

Effekten av K3 är inarbetad i planen vilket gör att framför allt avskrivningarna ökar med tiden då mer av tidigare planerat underhåll aktiveras och skrivs av över tid.

Generellt kan sägas att bolaget med stora investeringar får en högre finansiell riskprofil då kapitalskulden ökar och nivån på kostnaden för kapital kommer övertid att påverka bolagets förmåga att leverera operativt resultat. I dag är kostnaden för kapital historiskt låg och förväntas ligga på 1,5 % över perioden. Kapitalskulden i slutet på perioden beräknas ligga på ca 12 mdkr och då ger +/- 1 % enhet en påverkansgrad om 120 mnkr på det operativa resultatet.

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

Stora Projekt och Investeringar

Investeringar

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till ca 2,4 mdkr för 2016 för att sedan falla tillbaka under perioden. Ombyggnadsvolymen måste under perioden anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Ombyggnadstakten dras ut över en längre tidsperiod, det som tidigare planerats under 1 år dras ut på 1-3 år. Detta skall göras utan att våra relationer till kunder och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, detta kan t ex göras genom proaktiva kommunikationsinsatser.

Mnkr	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Nyproduktion	1 040	1 100	1 030	930	1 000
Ombyggnation	1 340	1 040	940	840	800
Övrigt	15	15	15	15	15
Total:	2 395	2 155	1 985	1 785	1 815

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till ca 400 mnkr, projektförseening och en mer komplicerad grundläggning kan innebära att slutkostnaden kommer att öka.

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 etagelägenheter på taken och totalt 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små

student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har påbörjats. Det finns en gällande detaljplan, en konsekvens av hyreslagstiftningen är att nybyggnationen har tagits upp i Hyresnämnden och Svea Hovrätt för beslut. Beslut i Svea Hovrätt beräknas till april 2015. Genomförandet är därmed oklart både ur juridisk men även ur politisk synvinkel.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 440 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga 237 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. 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 är påbörjat och genomförandebeslut togs under hösten 2014.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 505 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Upphandling genomfördes hösten 2014 och markarbeten pågår. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014 och inflyttning är planerad till hösten 2017.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 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 kommunfullmäktige till juni 2016 samt genomförandebeslut mars 2017.

Kvarteret Albano 1 & 2: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 420 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är drygt 1 000 st. Detaljplaneförslaget är antaget av kommunfullmäktige och överklagat till Mark- och Miljööverdomstolen och beslut beräknas till slutet av mars 2015. Genomförandebeslut planerat i kommunfullmäktige till augusti 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan kommer att handlas upp under sommaren 2015. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under sommaren 2016 och inflyttning till hösten 2018-2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 450 mnkr och 137 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad av av- och påfarter till Essingeleden. Planerat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2017. Beräknad produktionsstart är hösten 2017. Inflyttning hösten 2019. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter.

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter 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. 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 ett år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Sannolikt kommer samtliga projekt delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 525 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 150 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras till kommunfullmäktige våren 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

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

Särskilda uppdrag

Planerad bostadsproduktion - nya bostäder

Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga samt att utveckla stadens olika stadsdelar. Totalt planerar Svenska Bostäder att påbörja i snitt drygt 900 bostadslägenheter per år 2016-18. Utöver detta räknar bolaget med att från år 2017 påbörja ca 300 lägenheter i ”Stockholmshus” per år. Nivåerna innebär en kraftig höjning av nuvarande nybyggnadsvolymen, i enlighet med ägarkraven.

Student- och ungdomsbostäder - fler billiga bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Aktuella studentlägenhetsprojekt omfattar närmare 1 400 lägenheter. Exempel på större studentlägenhetsprojekt: Vallgossen, fd Sankt Görans gymnasium med 237 lägenheter och Albano med ca 1000 lägenheter.

Snabba hus

”Snabba hus” är ett koncept med bostadsvolymer som uppförs på mark med tillfälligt bygglov. Bolaget kommer att påbörja ca 270 lägenheter i Västberga och 120 längs Bergslagsvägen i Västerort under 2015. Kommande år planeras ca 150 Snabba hus per år.

Gruppboheter/Serviceboheter

Ca 40 Gruppboheter/Serviceboheter för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

Typhus

För närvarande pågår ett samarbete med systerbolagen för att utveckla ett typhus, ”Stockholmshuset, anpassat till Stockholms förhållanden.

Bolaget skall tillsammans med Bostadsförmedlingen utreda förutsättningarna för kompiskontrakt.

Nya godkännande regler för lägenhetsuthyrning införs vilket underlättar för svagare grupper att komma in på bostadsmarknaden.

Särskilda underhållsprojekt

Järvalyftet 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 ett socialt ansvarstagande.

Svenska Bostäders satsning, benämnd Egenförsörjning, har pågått sedan våren 2007. Under projektets åtta år har bolaget engagerat över 700 personer i arbete/praktik/utbildning. Aktiviteterna för 2014 har delvis fokuserat på att medverka till att förmedla arbetssätt och arbetsmodell till berörda parter inom Stockholm Stad.

På Järvafältet är upprustning av miljonprogrammet i fokus, tillsammans med målsättningen att hålla en vardagsförvaltning i toppklass. Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, under flera år framöver. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Konceptet med stadsdelsutvecklingsprogram kommer att införas i hela bolaget.

Bolaget kommer under perioden investera ca 400-500 mnkr per år den kommande perioden, ca en tredje del är fram till idag rustat.

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem.

Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som detta inte får påverka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Bolaget ska synliggöra hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet med de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service till kunder och medarbetare.

Svenska Bostäder ska vidareutveckla och fastställa en Energiplan för 2015-2020. I planen kartläggs bolagets potential för energibesparing. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete. Lokala strategiska planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning. Bolaget genomför kontinuerligt analys av alla byggprojekt, där faktisk förbrukning jämförs med beräknat förbrukningsvärde. Åtgärder sätts in vid avvikelser.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall är likartad i hela bolaget och utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. Stockholms stad har fortsatt fokus på att öka insamlingen av matavfall.

Tillgänglighet

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet, samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har en tillgänglighetsinventering genomförts i hela beståndet. Matchningen av sökande till lämplig bostad utvecklas i nära samarbete med systerbolag och Bostadsförmedling. Inventeringen ska

även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgängligheten i samband med upprustning och ombyggnad. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Bolagets mål för tillgänglighet under treårsperioden:

- Befästa, utveckla och implementera en modell för tillgänglighetsmärkning hos Bostadsförmedlingen.
- Säkerställa en modell för åtgärdande av enkelt avhjälpna hinder samt uppdatering av lägenhetsstatus i samband med renoveringar/upprustningar.
- Utbilda lämpliga grupper inom bolaget i tillgänglighetsfrågor.
- Anpassa och utveckla svenskabostader.se tillsammans med funka.nu.

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

Järvalyftet 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.

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, Kista, Rinkeby och Tensta, under 2015. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Fokusområden har varit trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Dialogerna har återkopplats till de boende.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Exempel på åtgärder är satsningen på trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg med troaxburar och aptus.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor.

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.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014 kommunicerats

med de boende i Husby. Renoveringen planeras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler. Det finns en stor potential i det befintliga lokalbeståndet. Staden behöver utveckla och effektivisera utnyttjandet av befintliga lokaler samt förbättra samarbetet med näringslivet och externa utförare. Bostadsbolagen ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram. Berörda bolag beskriver här hur man arbetar med utveckling av lokala centrum, kulturlokaler, föreningslokaler, samlingslokaler, m.m. för att uppfylla uppdragen.

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.

Stärka demokratin

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 kommer att förnyas inför 2015. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolaget hela tiden arbeta 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. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och i våra budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. En ny varumärkesplattform togs fram under 2013. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet att tydliggöra bolagets löfte. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder märks trygghet, stabilitet och bra bemötande. För att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara", är det också avgörande att Svenska Bostäder är en av de bästa arbetsplatserna. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige därför deltar vi i "Great Place to Work"s kartläggning av arbetsplatser.

Social hållbarhet

Bolaget har ett antal åtgärder som ligger inom ramen för att utveckla den sociala hållbarheten, det kanske största är Järvalyftet. Vi utvecklar också lokala centrum t ex Husby, Kärrtorp m.fl. Vi skall tillhandahålla billiga bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget tillhandahåller försöks- och träningslägenheter, där stadsdelsförvaltningen står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Om boendet fungerar väl finns det möjlighet för andrahandshyresgästen i försökslägenheten att överta kontraktet. Projektet fortsätter under 2015. I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet, samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har en tillgänglighetsinventering genomförts i hela beståndet. Matchningen av sökande till lämplig bostad utvecklas i nära samarbete med systerbolag och Bostadsförmedling. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgängligheten i samband med upprustning och ombyggnad. Åtgärden ingår som en

del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Gemensamma nämnare för de olika ytterstadsprojekten inom bolaget är att de med utgångspunkt i dialog och förankring, handlar om stadsdelsutveckling, insatser för social hållbarhet, utökad underhåll, inriktning på energi- och trygghetsåtgärder samt upprustning av hus och gårdar. Svenska Bostäders satsning, benämnd Egenförsörjning, har pågått sedan våren 2007. Under projektets åtta år har bolaget engagerat över 700 personer i arbete/praktik/utbildning. Aktiviteterna för 2014 har delvis fokuserat på att medverka till att förmedla arbetssätt och arbetsmodell till berörda parter inom Stockholm Stad.

Interna utvecklings- och processarbeten

Svenska Bostäder implementerar ett för staden gemensamt ekonomisystem (projekt SUNE) hösten 2015. Under 2017 implementeras ett gemensamt fastighetssystem för bostadsbolagen (projekt VERA). Under 2015 införs ett kvalitetsledningssystem, med huvudsyftet att skapa goda förutsättningar för samarbete och systematiskt kvalitetsarbete genom hela organisationen. Nollvisionsprojektet syftar till att höja kvaliteten i överlämningen och förvaltningen av ombyggda och nyproducerade lägenheter. Andra utvecklingsprojekt är inriktade på att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör och på att öka effektiviteten i den operativa driften.