

VD-kommentar till tertialrapport 1 2015

A. Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Då tillgången på bostäder inte motsvarar behovet i Stockholm har bolaget ett viktigt uppdrag i att kommande år fördubbla takten för nyproduktionen. För 2015 beräknas 650 bostäder påbörjas vilket är en ökning av prognosen jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet. För att optimera arbetsätten med tanke på den högre byggtakten har ett arbetsutskott inrättats för att förbereda ärenden till beslutsforum i tidiga skeden.

För att Stockholmshem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt har godkännandereglerna justerats under tertial 1. Under 2015 har även ett förslag till kompiskontrakt arbetats fram tillsammans med systerbolagen och förhoppningen är att arbetet kan komma i gång under tertial 2 efter styrelsesammanträdet i juni. Genom att bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningsbostäder sänker Stockholmshem trösklarna för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget har också ett särskilt viktigt uppdrag att vara hyresvärd för SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm). Enligt den strategi som tagits fram under tertial 1 ska cirka 100 bostäder årligen produceras för SHIS räkning. Därtill har Stockholmshem under tertialet förvärvat ett studentbostadsprojekt vilket vid inflyttningen 2016 kommer att bidra med 279 bostäder.

Ett klimatsmart Stockholm

Ur ett miljöperspektiv är byggandet av nya bostäder och förvaltningen av bolagets bostäder viktiga utvecklingsområden. Slutresultatet från såväl nyproduktion samt ombyggnader måste bli långsiktigt hållbara. Framöver kommer underhållsprojekten därför i ännu större utsträckning att utgå från de enskilda fastigheternas tekniska behov. I bygg- och renoveringsupphandlingar ställs hundra procentiga krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår och under året påbörjas även arbetet med att ställa utökade sociala krav vid upphandling.

Stockholmshem ansvarar för att hyresgästerna har en god boendemiljö, utan giftiga material, med god ventilation och radonhalter som ligger under riktvärdet. Under det senaste året har arbetsrutinerna utvecklats för att säkerställa att bolaget lever upp till både ägardirektiv och lagkrav inom fastighetsägaransvaret. Området fortsätter att vara prioriterat under året och en utbildning i fastighetsägaransvaret kommer att genomföras under året.

Under tertial 1 har ytterligare 372 av Stockholmshems hyresgäster kunnat börja sortera sitt matavfall genom optisk sortering. Arbete pågår just nu med att planera för ytterligare ca 700 hushåll som beräknas kunna ansluta sig under året. För att nå stadens mål om 70 procent matavfallsinsamling 2020 behöver bolaget säkerställa att frågan även framöver är fortsatt prioriterad.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholmshem ska ha en ekonomi som är långsiktigt hållbar. En stor utmaning är att producera långsiktigt hållbara bostäder av god kvalitet till så låga kostnader som möjligt. För att lyckas med detta pågår just nu ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassat till stockholmsförhållanden. Arbetet sker gemensamt med Svenska Bostäder, Familjebostäder Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret och målet är att byggstarta cirka 500 bostäder (totalt) i ett första test 2017. Under tertial 1 har en projektplan tagits fram och förankrats och målet är att byggstarta ett första test 2017.

Under tertial 1 har arbetet med att synkronisera Stockholmshems verksamhets-, budget- och

treårsplanering samt bolagets uppföljningsarbete fortsatt. Att koppla ihop budget med verksamhetsplanering kommer att bidra till en mer träffsäker budget samt bättre möjligheter att prioritera mellan olika åtgärder.

Som en konsekvens av att bolaget bedriver flera större om- och nyproduktionsprojekt krävs framöver en hårdare prioritering gällande aktiviteter och ett större fokus på ekonomiskt effektiva åtgärder. En viktig utmaning är därför att utveckla den ekonomiska styrningen för att nå en effektivare resurshantering. Ambitionen är att få en tydligare styrning och uppföljning på enhetsnivå, dels för att möta ägarens ekonomiska förväntningar, dels för att bolaget ska ha starka kassaflöden som är konkurrenskraftiga, vilket ger bolaget handlingsutrymme.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholms hem har ett lag- och avtalsstadgat samarbete med Hyresgästföreningen. Det är fundamentalt för företaget att fullgöra sina plikter och skapa en god relation till Hyresgästföreningen. Under 2015 arbetar bolaget med att ta fram en strategi för hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder. Detta innebär bland annat att informationen till hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Ett växande intresse bland många hyresgäster är odling. Att hyresgästerna själva odlar på gårdarna skapar trivsel och trygghet vilket gynnar fler hyresgäster och dessutom utvecklas området när grannar skapar en gemenskap. Stockholms hem uppmuntrar därför sina hyresgäster att sköta om delar av gården och hjälper till med material och innehåll. Under 2015 sprids det - för ändamålet - särskilda upplåtelseavtal som togs fram under förra året.

B. Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning och ett stort – och ökande - antal personer i bostadskön. Stockholms stad bedöms nu passera en befolkning på 1 miljon redan år 2020. Inflyttningen är fortsatt hög och störst i gruppen 25-44 år. Inom denna grupp finns en stor efterfrågan på hyresrätter och många i åldersgruppen flyttar in i nyproducerade hyresrätter.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. Förslaget på nya amorteringskrav stoppades - vilket innebär att den eventuella påverkan som kraven kunde ha fått på efterfrågan och därmed produktionen av bostadsrätter – nu uteblir. Oavsett detta ger nuvarande marknadsläge Stockholms hem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet.

Fortfarande kvarstår det osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning. Det är viktigt att samtal inleds med samtliga berörda parter för att nå en mer transparent och systematiserad hyressättning, vilket skulle skapa en förutsebarhet för framtida förvaltning och ägande.

Bolaget har tio verksamhetsområden som ger strukturen för bolagets verksamhetsplanering. Syftet är att utveckla våra arbetssätt med fokus på kund, teknik och ekonomi. Som grund för verksamhetsplaneringen ligger bolagets utvecklingsbehov, omvärldsanalys, interna mål och ägardirektiv. En viktig ledstjärna i bolagets utvecklingsarbete är den vision som Stockholms hem antog 2013 – att varje dag vara Välkommande, Bekvämt och Tryggt för hyresgästerna. Under tertiäl 1 avslutade Stockholms hem visionsprogrammet ”Från Hus till Hem”, där över 250 förbättringsförslag på temat affärsmässighet lämnats in. Under kommande tertiäl ska förslagen gås igenom, fördelas och hanteras.

Bolaget kommer under året att införa ett nytt ekonomisystem (Agresso) inom ramen för stadens ekonomisystem "Sune". Det kommer att innebära en ny leverantörsfaktura- och inköpshantering som på sikt bör kunna effektivisera bolagets ekonomiadministration. Driftsättning av det nya systemet planeras till 1 oktober vilket medför en intensiv utbildningsperiod under september.

Tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag i Stockholms stad kommer Stockholmshem även att byta fastighetssystem. För närvarande pågår en upphandling och det efterföljande arbetet beräknas komma igång efter sommaren. Implementeringen är beräknad till hösten 2016. Stockholmshem blir det första bolaget där systemet tas i drift, vilket kommer att föra med sig en längre period av intensivt arbete för att skapa ett bra system för alla bolag samt anpassning av bolagets arbetssätt för att effektivt kunna tillgodogöra sig systemet. Det innebär att Stockholmshem kommer att få bära de initiala kostnaderna som senare kommer alla bolagen tillgodo.

C. Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 59 (70) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 689 (672) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 381 (355) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 97 (100) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 5 mnkr jämfört mot föregående år. Trots det milda vädret under perioden ökade kostnaderna för snöröjning och halkbekämpning med 7 mnkr jämfört med föregående år. Vidare ökade kostnaderna för reparationer med 8 mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 84 (80) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 132 (126) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -62 (-65) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,7 procent per 140430 till 2,2 procent per 150430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 640 (365) mnkr, fördelat på nyproduktion 444 (265) mnkr, ombyggnader 120 (99) mnkr, förvärv av fastighet 74 (0) samt inventarier 2 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2015 uppgick per april månad till 330 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 330 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2015 framförhandlades en hyreshöjning om 1,13 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 juni. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget.

Räntenivån är cirka 0,5 procent lägre än föregående år. Finansiella kostnader är därför något lägre om jämförelse görs med föregående år. Utfallet är dock i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 2 267 justeras ned till 2 064 mnkr. Orsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

D. Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2015 - 2019 omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2017 byggstarta ca 1000 lägenheter per år. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas. 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 2015 – 2019. Nya attraktiva bostäder och lokaler avser på ett tydligt sätt bidra till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Nedan beskrivs större projekt som 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. Projektbudgeten är 817 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. De första hyresgästerna flyttade in i december 2014. Därefter har och kommer inflyttning ske trapphusvis alltefter färdigställande fram till 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Ny projektbudget är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till slutet av 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen och 10 lägenheter som kommer att förhyras som företagarlägenheter. Utöver bostäder kommer projektet att innefatta 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektbudgeten uppskattas till ca 458 mnkr med en avkastning i balans.

Projektet är för närvarande under produktion och inflyttning bedöms kunna påbörjas efter sommaren 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver innefattar projektet en förskola och två butikslokaler. Projektbudgeten är beräknad till ca 420 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är under produktion och inflyttningen påbörjas i mars 2015 och fortgår året ut. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

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. Projektbudget är beräknad till cirka 903 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 2016. Preliminärt startar inflyttningarna under första halvåret 2016 för första etappen och för andra etappen vid årsskiftet 2017-2018.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 153 hyreslägenheter, en livsmedelsbutik, tre mindre affärslokaler, 1 kontor, 1 samvarolokal, 1 lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. COOP har tecknat avtal för livsmedelsbutik. Projektet kommer även att innefatta 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektbudgeten är beräknad till cirka 540 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttning bedöms att ske under 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Projektbudgeten uppskattas till ca 745 mnkr med avkastning i balans. Projektet beviljades bygglov 2014 och rivningsarbetet har påbörjats. Byggstarten bedöms i dagsläget ske under sensommaren 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är i dagsläget under produktion och inflyttningen kommer att påbörjas under andra kvartalet 2015.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut togs av styrelsen i juni 2014. Projektkostnaden är beräknad till 129 mnkr. Projektet är under omvandling och beräknas vara färdigt för inflyttning under årsskiftet 2015-2016.

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske tredje kvartalet 2015 för att vara klart för inflyttning under 2016.

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 av fastigheten har varit igång sedan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016.

Projektbudgeten är beräknad till 280 mnkr.

Planeringsprojekt, (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

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 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen drog ut på tiden. Planen antogs i Kommunfullmäktige 26 maj 2014, men överklagades. Mark- och miljödomstolen beslutade 19 december 2014 att avslå överklaganden av Länsstyrelsens beslut. Beslutet överklagades vidare till Mark- och miljööverdomstolen som likaså beslutade att avslå överklaganden. Planen vann därmed laga kraft i februari 2015.

Genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015.

Byggstart beräknas i dagsläget till Q3 2016 och första inflyttningen till 2018. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 451 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstråket del 2 bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Flera omtag i programarbetet, bl.a. gällande trafiksituationen kring snabbspårvägen, har förskjutit projektet i tiden. För närvarande planeras samråd ske efter sommaren 2015, vilket skulle kunna innebära en preliminär byggstart under 2017 och inflyttning drygt två år därefter. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till ca 520 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 2018. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport

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 ca 250 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd planeras nu, efter en rad förskjutningar, till fjärde kvartalet 2015. Inriktningsbeslut planeras efter samråd. Eftersom att utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2018. Den uppskattade projektkostnad är i dagsläget 709 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för 820 nya bostäder. Stockholmshem ska inom den nya planen bygga ca 150 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Samråd planeras nu till 12 maj – 26 juni 2015. Först efter samråd kan ett inriktningsbeslut fattas. Byggstarten beräknas till 2018 och är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år senare.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport

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. Även flytten av reningsverket i Bromma till Henrikdalsberget kan komma att påverka tidplanen. Projektet är för närvarande på granskning och ett genomförandebeslut förväntas under fjärde kvartalet 2015. Med de påverkande omständigheterna beräknas byggstarten först kunna ske under 2016 och därmed inflyttning under 2018. Projektkostnaden beräknas till 340 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport

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

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. Projektkostnaden är beräknad till 169 mnkr. Planen antogs i oktober 2014, men är för närvarande överklagad. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet beräknas kunna byggstartas andra kvartalet 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 och ett genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen hösten 2015. Byggstarten är i dagsläget planerad

till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektbudgeten är beräknad till ca 146 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har precis varit på samråd och står inför utställning/granskning, vilket ger en preliminär byggstart under 2016. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen under 2015.

Nya planeringsprojekt (Utrednings- eller Inriktningsbeslut) anges. För kommande år (5-årsperiod) ska dessa jämföras med den investeringsplan som beslutades i innehavande års budget för Stockholms stad.

Tjället 8, Kungsholmen

I och med utvecklingen av Stadshagsklippan fick Stockholmshem även upp ögonen för vår egen fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd planeras i dagsläget till oktober 2015.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nya bostadshus om ca 100 hyreslägenheter. Projektet har varit på samråd, men är sedan några år tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning. Stockholmshem inväntar besked i frågan.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd planeras under slutet av året. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 170 nya hyreslägenheter, varav 100 är tänkta för SHIS (ungdomar) och resterande 70 för studenter. Start-PM planeras att tas upp till Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015.

Jordärtskockan, Enskede

Inom samma plan som Fjärdingsmannen (se ovan) har Stockholmshem även föreslagit exploatering i anslutning till vår egen fastighet Jordärtskockan. Beslut från Stadsbyggnadskontoret inväntas.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 350 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Start-PM togs i maj 2014 och detaljplanearbetet fortgår, men har försenats p.g.a. genomlysning och vissa omtag. Exakt angivelse för samråd är inte angivet och på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2018-2019.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Start-PM togs i maj 2014 och detaljplanearbetet fortgår, men har försenats p.g.a. genomlysning och vissa omtag. Samråd planeras i dagsläget till hösten 2015, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Vadaren, Örnsberg – Aspudden

I Örnsberg har Stockholmshem sedan länge utrett möjligheten att utveckla vår egen fastighet Vadaren 5 och intilliggande mark (markanvisningsansökan gjord) med ca 100 lgh. Platserna är i programmet för Aspudden och Midsommarkransen även utpekade för förtätning.

Bagarmossen – Skarpnäck

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

Förvärv fastigheter

Bolaget förvärvade under perioden en fastighet under ombyggnad i Älvsjö. När fastigheten är färdigställd under hösten 2016 kommer 279 studentlägenheter att vara inflyttningsklara. Värdet av det totala förvärvet uppgår till cirka 280 mnkr.

D. Stora projekt och investeringar

Nya bostäder

Bolaget har under tertial 1 upprättat en ny strategi för ackvisitionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen producera ca 1000 bostäder fördelat enligt följande: 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder

Under 2015 kommer byggandet av cirka 650 bostäder att påbörjas. Av dessa är cirka 449 studentlägenheter. Behov och antal gruppboendestäder, serviceboendestäder samt förskolor bestäms i samråd under planarbetet.

Bolaget bedriver tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassade till Stockholmsförhållanden. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och i dagsläget har en projektplan tagits fram och förankrats. Målet är att byggstarta ett första test 2017.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I januari infördes nya godkännanderegler i samband med inflyttning i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Under tertial 1 har bolaget tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder utrett möjligheterna att erbjuda kompiskontrakt och förslaget kommer att behandlas av styrelsen i juni. I korthet går förslaget ut på att tio av Stockholmshems trerumslägenheter hyrs ut med så kallat kompiskontrakt där två personer mellan 18-25 år står på kontraktet. Övriga villkor är desamma som gäller vid uthyrning av ungdomsbostäder, dvs en maximal boendetid på fyra år där kontraktsinnehavarna behåller sin köplats under boendetiden. Om styrelsen antar förslaget kommer arbetet att påbörjas under tertial 2.

Under tertial 1 har Stockholmshem förvärvat ett studentbostadsprojekt i Älvsjö. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016.

Därtill arbetar Stockholmshem kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Under tertial 1 har cirka 40 % av bolagets andel för 2015 förmedlats.

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

Stockholmshem arbetar systematiskt med att minska fastigheternas miljöpåverkan. I det årliga

budgetarbetet redovisas underhållsplaner i vilka målsättningar och aktiviteter på området anges för fastigheterna.

Utöver inköpt fjärrvärme används energi från förnyelsebara källor såsom sol, vind och vatten samt en mindre mängd pellets. Därtill planeras investeringar i solcellsanläggningar i samband med ombyggnation.

Stockholmshem deltar i samverkan med Stockholms stad i EU-projektet GrowSmarter, som pågår under perioden 2015-2019. Stockholmshem ska utföra ett antal smarta energilösningar vid Valla Torg i Årsta tillsammans med en total upprustning av områdets 302 lägenheter vilket innebär betydande investeringar.

Under året fortsätter arbetet med att utveckla formerna för det förebyggande arbetet avseende de tekniska installationerna i fastigheterna. Därtill utvecklas formerna för styrning och uppföljning av energiförbrukning.

Stockholmshem ska vara en tillgänglig stad för alla

För att fler hyresgäster med funktionsnedsättningar ska kunna bo hos Stockholmshem är bolagets ambition att öka tillgängligheten i bolagets fastigheter i samband med att ombyggnads- och renoveringsprojekt genomförs. Andelen byggprojekt där tillgängligheten ökar följs sedan 2015 i bolagets samtliga förvaltningsområden. Under året fortsätter arbetet med att genomföra inlevelseutbildningar för olika yrkeskategorier inom bolaget i syfte att kunna möta hyresgäster med funktionsnedsättningar på ett bättre sätt. I samarbete med Jobbtorg kommer dessutom tre praktikplatser att erbjudas till personer med funktionsnedsättning.

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

En viktig del av Stockholmshemshems arbete är de särskilda stadsutvecklingsprojekt som pågår i utvalda ytterstadsdelar. Efter tre år avslutas nu projektet Hållbara Hökarängen och övergår i ordinarie förvaltning. Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt startade under föregående år är Baragarmossen Smartup. Projektets syfte är att, likt Hållbara Hökarängen, stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen.

Erfarenheterna från ovanstående projekt ska tillsammans mynna ut i en strategi för Stockholmshemshems arbete med områdesutveckling så att de kan användas i andra projekt. Strategiarbetet, som även ska fånga upp lokalverksamheten i stadsdelarna, pågår och kommer att slutföras under året.

Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen som ett led i arbetet med att flytta Stockholmshemshems huvudkontor till stadsdelen. I projektet som än så länge benämns Stadsdelsutveckling & samarbeten pågår just nu en operativ förstudie i syfte att fastställa och konkretisera projektets inriktning.

Fler skolor och förskolor

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart under 2015 finns i Syllen 3 (Årstadal). Förskolor med planerad byggstart längre fram finns i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

För att fullt ut ta vara på bolagets lokaler kommer Stockholmshem under tertial 2 att avsluta den inventering av lokalbeståndet som inleddes 2014. Inventeringen är en förutsättning för en fortsatt

professionell och affärsmässig lokaluthyrning. Det påbörjade arbetet med att ta fram en strategi för bolagets arbete med områdesutveckling är inte minst viktigt för att förbättra lokalutnyttjandet. Erfarenheter från områdesutvecklingsprojektet i Hökarängen visar att en strategiskt inriktad lokalförvaltning är en viktig framgångsfaktor för positiv områdesutveckling. Genom att utgå från de boendes behov vill Stockholms hem hyra ut lokaler med verksamheter som skapar en god boendemiljö och som är långsiktigt hållbara. Det kan handla om allt från möjlighet till föreningsliv till att möta behov av restauranger eller butiker.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget satsar på att utveckla fler dialogformer för att få både ny och fördjupad kännedom om hyresgästernas önskemål, till exempel i samband med upprustningar. Som en del i arbetet med att ta fram en strategi avseende hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder har rutiner beträffande samrådsprocessen tagits fram under tertial 1. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bolagets stadsdelsutvecklingsprojekt och omvandla dessa till en strategi som kan nyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I och med det ökande bostadsbyggandet förväntas konkurrensen om arbetskraften inom bygg- och förvaltningssektorn öka inom Storstadsregionen. Stockholms hem kommer därför börja arbeta aktivt med ”Employer branding”.

Under hösten 2015 kommer två civilingenjörer att anställas som traineer inom ramen för stadens program. Som ett ytterligare steg för att öka intresset för fastighetsbranschen hos teknikintresserade ungdomar och samtidigt marknadsföra företaget ytterligare tar Stockholms hem emot praktikanter från Tekniskprånet. Tekniskprånet är ett nationellt projekt som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien i samarbete med näringslivet. Deltagande i Tekniskprånet är en långsiktig satsning för kompetensförsörjning inom branschen då ingenjörer är en yrkeskategori som det ser ut att bli brist på i framtiden.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Stockholms hem verkar för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt för att förhindra diskriminering. För att bli en mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med bemötande- och mångfaldsfrågor vara i fokus och jämställdhets- och mångfaldsfrågor kommer att integreras i utbildningsåtgärder för chefer och medarbetare.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Stockholms hem erbjuder i år 75 ungdomar i åldrarna 16-18 år sommarjobb inom park- och områdesskötsel. Stockholms hem kommer också att erbjuda ett flertal praktikplatser till långtidsarbetslösa, nyanlända och personer med funktionsnedsättning via Jobbtorg Stockholm. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget även att erbjuda långtidsarbetslösa tidsbegränsad anställning.

Stockholm 2015-05-20

Mikael Källqvist