

VD-kommentar till tertialrapport 2 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 630 bostäder påbörjas vilket är en ökning av prognosen jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet. Under året har bolaget förvärvat ett studentbostadsprojekt i Älvsjö och de 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016. Bolaget har nu påbörjat sin planering för hur organisationen kring förvaltningen av studentbostäder ska utformas.

I början av året justerades godkännandereglererna i syfte att Stockholms hem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt. Under sommaren har också arbetet med kompiskontrakt realiserats och bolaget har hittills hyrt ut tre lägenheter via kompiskontrakt. Genom att bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningsbostäder sänker Stockholms hem 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 året ska cirka 100 bostäder årligen produceras för SHIS räkning.

Årets resultat från kundnöjdhetsmätningen visar att betyget för trygghet ökade från 77,7 till 78,3. Betyget ökar i princip i alla områden med endast några få undantag. Ett annat arbete som rör ytterstaden är planeringen inför bolagets flytt av huvudkontoret till Skärholmen. Ambitionen med flytten är bolaget ska bidra positivt till Skärholmens utveckling. En intern projektorganisation är tillsatt och upphandling av flyttprojektledningskonsult pågår.

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. Därtill diskuteras - inom ramen för arbetet med CSR-strategin - möjligheterna att ställa utökade sociala krav vid upphandling tillsammans med systerbolagen och Stadshus AB.

Stockholms hem ansvarar för att hyresgästerna har en god boendemiljö, utan giftiga material, med god ventilation och radonhalter som ligger under riktvärdet. Arbetet med att utveckla arbetsrutinerna för att säkerställa att bolaget lever upp till ägardirektiv och lagkrav inom området har varit prioriterat. Under tertial 2 har en utbildning inom radonområdet genomförts och kvalitetshöjande insatser har även skett när det gäller fastighetsägaransvaret i stort.

Stockholms hems hyresgäster ska känna att det är lätt att agera miljövänligt i sitt boende. Under året har ytterligare knappt 1 000 av Stockholms hems hushåll kunnat börja sortera sitt matavfall genom optisk sortering. Arbetet pågår just nu med att planera för de ytterligare drygt 600 hushåll som beräknas kunna ansluta sig senast under första kvartalet 2016. 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 i hög takt och till så låga kostnader som möjligt. För att lyckas med detta pågår just nu ett arbete med att ta fram ett koncept som 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 2 godkände Stockholmsshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshuset.

Under året har arbetet med att synkronisera Stockholmsshems 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. Bolagets enhetschefer involveras därför i ytterligare högre grad i planeringsarbetet inför 2016.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholmshem har ett lag- och avtalsstadgat samarbete med Hyresgästföreningen. Det är fundamentalt för företaget att fullgöra sina plikter och skapa en god relation till Hyresgästföreningen. Ett aktuellt fokusområde är att fastställa processen för hyresgästinflytande i samband med större ombyggnationer. Arbetet kommer att medföra att information samt dialog med hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar fortsätter att utvecklas framöver.

Stockholmshem bedriver ett större stadsdelsutvecklingsprojekt i Bagarmossen, Bagarmossen SmartUp. Utgångspunkten är att ta tillvarata, stötta och stärka befintliga kvaliteter och det lokala engagemanget. Projektet arbetar med satsningar inom de tre områdena ett levande centrum, kreativitet och entreprenörskap samt stadsodling. Bland annat ska projektet bidra till ett mer levande centrum där de boende ska ha tillgång till bra närservice både på dag- och kvällstid.

B. Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning, ökningstakten är dock något dämpad i jämförelse med 2014. Ett stort – och fortsatt ökande – antal personer står i bostadskön. Stockholms stad bedöms passera en befolkning på 1 miljon 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. Ett nytt förslag för att införa amorteringskrav arbetas fram – vilket kan innebära en påverkan på efterfrågan och därmed produktionen av bostadsrätter. Oavsett detta ger nuvarande marknadsläge Stockholmshem 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 utvecklingsarbete är bolagets vision – att varje dag vara Välkomnande, Bekvämt och Tryggt för sina hyresgäster. Under året avslutades ett visionsprogram där medarbetarna sammanlagt lämnade in över 250 förbättringsförslag på temat affärsmässighet. Under sista tertialet kommer förslagen fördelas för en vidare hantering.

Bolaget kommer under tertial 3 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 i höst. 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 235 (195) mnkr. Inga realisationsvinster redovisades under perioden. Engångsposter uppgick till 23 (0) mnkr. Engångsposter avsåg en återföring av tidigare års nedskrivning av fastighets bokförda värde. Resultatet efter finansnetto uppgick således till 258 (195) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 400 (1 352) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 675 (666) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 136 (157) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 7 mnkr jämfört mot föregående år. Personalkostnaderna uppgick till 168 (153) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter (med hänsyn tagen till genomförd uppskrivning) uppgick till 265 (254) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -118 (-133) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,7 procent per 140831 till 2,1 procent per 150831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 265 (818) mnkr, fördelat på nyproduktion 884 (530) mnkr, ombyggnader 301 (223) mnkr, förvärv av fastighet 78 (64) samt inventarier 2 (1) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2015 uppgick per augusti månad till 330 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 330 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Då en engångspost justerat resultatet är helårsprognosen inklusive realisationsvinster och engångsposter 353 mnkr.

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 0,6 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 2 090 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 tertialrapport.

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 tertialrapport.

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 de första hyresgästerna har precis flyttat in. Inflyttningen fortskrider etappvis fram till våren 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

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 påbörjades 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 2017. Preliminärt startar inflyttningarna under 2018 för första etappen och för andra etappen 2020.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 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 livsmedelsbutiken. 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 kunna påbörjas 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 slutförts samt markarbeten påbörjats. Byggstarten bedöms i dagsläget ske under Q4 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 129 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 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 och genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015. Byggstart beräknas på grund av försenade exploateringsarbeten i dagsläget till Q1 2017 och första inflyttningen till mitten av 2018. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 451 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport

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. Inflyttningen påbörjades under våren 2015 och kommer att slutföras under senhösten 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 under Q4 2015 för att vara klart för inflyttning under slutet av 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

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstastråket 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 i början av 2016, vilket skulle kunna innebära en preliminär byggstart under fjärde kvartalet 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 Stockholms hem 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 2018-2019. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholms hem. 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 oktober 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 tertialrapport

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för 820 nya bostäder. Stockholms hem 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 har precis genomfört och ett inriktningsbeslut planeras under hösten. Byggstarten beräknas till 2018, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

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 första kvartalet 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektkostnaden beräknas till 340 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

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 Stockholms hem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 169 mnkr. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. 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 erhöi 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 i årsskiftet 2015-2016.

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. Detaljplanearbetet tas nu åter upp, men ett nytt samråd kan bli aktuellt.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöi 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 en del är tänkta för SHIS (ungdomar) och en del för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd planeras till december 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 250 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Exakt angivelse för samråd är inte angivet och på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Samråd planeras i dagsläget till Q2 2016, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Vadaren, Örnberg – Aspudden

Inom programområdet Aspudden-Midsommarkransen planerar Stockholmshem att utveckla vår egen fastighet Vadaren 5 och intilliggande mark (markanvisningsansökan gjord) med ca 140 lgh, varav en del är tänkta som studentlägenheter. Start-PM är planerat till hösten 2015.

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.

E. Särskilda uppdrag

Uppföljning av ytterstads-och demokratiuppdrag

Stockholmshem bedriver sedan 2014 stadsdelsutvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp. Projektet är en fortsättning på Hållbara Hökarängens framgångsrika arbete med områdesutveckling. Tillsammans med boende och verksamma i området ska Stockholmshem bidra till en levande, hållbar och sammanhållen stadsdel - med betoning på social hållbarhet. Arbetet ska ske genom att tillvarata det engagemang som finns kring kreativa verksamheter, lokala nätverk och hållbarhet. Projektet bygger på satsningar inom följande tre områden:

- ett levande centrum
- stadsodling
- entreprenörer och kreativitet

Under tertiåret har det tagits fram en handlingsplan för centrum. Syfte med planen är att få in nya verksamheter i centrum samt att erbjuda de befintliga verksamheterna där så bra lokaler som möjligt. Under hösten kommer det även att tas fram ett skyltprogram för centrum. Något som redan genomförts är öppnandet av den första mobila cykeldepån i Stockholm - en cykelverkstad som tillfälligt huserade i en container i Bagarmossens centrum. Efter att containern togs bort har cykelmekanikern flyttat in i en annan lokal i stadsdelen och Bagarmossen har numera en cykelverkstad.

Stockholmshem har också stöttat den nya festivalen ”Bagis gröna gatufest” som syftade till att visa upp Byälsvägens fina sidor. Gatufesten, som bygger på ett lokalt engagemang, lockade till sig över 3000 föranmälningar och Stockholmshem stöttade evenemanget genom att bland annat hjälpa till med marknadsföringsmaterial. Festen kom delvis till på grund av bolagets tidigare insatser i diverse odlingsfrågor. Gällande odlingsrelaterade frågor i övrigt är i dagsläget 47 odlingsavtal med hyresgäster på gång.

Avslutningsvis är det värt att nämna att resultatet från årets kundundersökning visar att trygghetsbetyget i stadsdelen ökat med flera enheter sedan förra årets mätning.

Nya bostäder

Bolaget har under tertial 1 upprättat en ny strategi för ackvisionsarbetet 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 630 bostäder att påbörjas. Av dessa är drygt 450 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 en projektplan tagits fram och förankrats. Under tertial 2 godkände Stockholmshem styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen. 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 början av året utredde bolaget tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder möjligheterna att erbjuda kompiskontrakt och under tertial 2 beslutade Stockholmshem styrelse att bolaget skulle starta förmedlingen av så kallade kompiskontrakt. I korthet beslutades att tio av Stockholmshems trerumslägenheter årligen ska hyras ut med så kallat kompiskontrakt, innebärandes att 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. Hittills har bolaget hyrt ut tre lägenheter via kompiskontrakt.

Under året 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. Hittills har cirka 63 procent 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. Årsprognosen för andelen projekt där tillgängligheten kommer att öka höjs nu till 23 procent då fler sådana projekt tillkommit under tertialet. 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 bolaget under hösten att erbjuda tre praktikplatser 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 avslutades nu projektet Hållbara Hökarängen och övergick i ordinarie förvaltning. Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt som startade under föregående år är Bagarmossen SmartUp. Projektets syfte är att, likt Hållbara Hökarängen, stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen genom att ta tillvara på befintliga kvaliteter.

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.

Bolaget har även deltagit i tre workshops inom ramen för stadens program ”Kultur i ögonhöjd”.

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 året att avsluta den inventering av lokalbeståndet som inleddes i slutet av 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 Stockholmshem 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 året. 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. Stockholmshem kommer därför börja arbeta aktivt med ”Employer branding”.

Under hösten kommer en civilingenjör påbörja sin anställning som trainee inom ramen för stadens program, traineetjänsten är placerade på nyproduktionsenheten. Som ett ytterligare steg för att öka intresset för fastighetsbranschen hos teknikintresserade ungdomar och samtidigt marknadsföra företaget ytterligare tar Stockholmshem emot praktikanter från Tekniksprånget. Tekniksprånget är ett nationellt projekt som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademin i samarbete med näringslivet. Deltagande i Tekniksprånget 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

Stockholmshem 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 utbildningsinsatser för chefer och medarbetare.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under sommaren har 85 ungdomar i åldrarna 16-18 år arbetat med park- och områdesskötsel på Stockholmshem. Stockholmshem 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.