

Förslag till budget 2017 med inriktning för 2018-2019

Innehåll

A: Sammanfattande analys av budget 2017 och inriktning för 2018-2019	3
B: Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld.....	3
Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	5
Ekonomisk analys.....	5
Stora Projekt och Investeringar	6
Strategiska investeringar/nyproduktion.....	12
Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar.....	12
Interna utvecklings- och processarbeten samt digitalisering	13
Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik	13
Ett Stockholm som håller samman	13
Nya bostäder.....	13
Nya grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.....	14
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla.....	14
Ytterstadsarbete	14
Fler skolor och förskolor	15
Social hållbarhet	15
Ett klimatsmart Stockholm.....	15
Hållbar energianvändning	15
Miljöanpassade transporter.....	15
Hållbar stadsutveckling	15
Resurseffektiva kretslopp	15
Giftfritt Stockholm	16
Sund inomhusmiljö.....	16
Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	16
Förbättra lokalutnyttjandet	16
Delaktigheten och inflytande i syfte att stärka demokratin	16
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor	16
Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	17
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	17
Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	17

A: Sammanfattande analys av budget 2017 och inriktning för 2018-2019

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa just nu. Bostäder utgör en flaskhals för alla som vill bosätta sig, flytta till egen bostad och för etableringen av nyanlända flyktingar i Stockholm. Stockholmshem bistår sedan många år Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) med bostäder och har under 2015 och 2016 bistått kommunen med tillfälliga boenden för människor i akut behov av bostad. Det är troligt att det även de närmaste tre åren kommer finnas ökat behov av denna typ av tillfälliga boendeformer.

För Stockholmshem är det därför prioriterat att i hög takt producera nya bostäder för alla nuvarande och framtida Stockholmare. Det innebär givetvis att bolagets arbete med nyproduktion måste utvecklas än mer för att öka produktionen. Det ska bland annat ske genom att bolaget aktivt tar del av kunskaper och arbetssätt som finns i branschen och som kan bidra till detta. Vi ökar också samarbetet med Svenska Bostäder och Familjebostäder tex genom att tillsammans med dem utveckla konceptet Stockholmshusen Samtidigt ställer de omfattande kommande investeringarna krav på vinst, effektivitet och ett konstant ökat kassaflöde för att skapa förutsättningar för bolagets utmaningar och investeringar.

Förväntansbilden på bolaget har inte bara förändrats avseende en omfattande nyproduktion. Hyresgästernas förväntan på bolaget har också förändrats. Kanske som en följd av en ökande andel hyresgäster i nyproducerade bostäder där vi ser att förväntningarna på service är högre. Men också genom att hyresgästerna vill få större del av inflytande i områdesutvecklingen i bostadsområdena och i samband med större upprustningsprojekt av äldre fastigheter. Att stärka kundnöjdheten bland bolagets hyresgäster kommer därför att bli ett viktigt fokusområde under de närmaste tre åren. De senaste åren har Stockholmshem gjort upprustningar av en del av det äldre bostadsbeståndet; främst de sk smalkusen, där vi haft ett avtal om vad som ska utföras i alla hus. Utgångspunkten för bolagets underhåll framöver är att i större utsträckning behovsanpassa och samla upprustningarna till de enskilda fastigheterna för att nå ett mer kostnadseffektivt angreppssätt och förvaltning samt nöjdare kunder.

Till följd av det intensiva byggandet och bristen på bostäder är fastighetsbranschen hetare än på länge. Som bolag med utökade ambitioner när det gäller såväl byggande som kundnöjdhet är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare för att hålla kvar kompetent personal och för att kunna nyrekrytera vilket är en utmaning för hela branschen. Genom intressanta arbetsuppgifter, tydligt ansvar, utvecklingsmöjligheter samt moderna och flexibla arbetssätt kan vi vara den arbetsgivare som medarbetarna väljer.

B: Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld

Bostadsförmedlingens kö i Stockholm fortsätter att bli längre. Det finns därför ingen anledning att befara vakanser i bolagets bostadsbestånd de närmaste åren. För att optimera användningen av bostäderna arbetar Stockholmshem löpande med att effektivisera till exempel in- och utflyttningar, evakueringar och underhållsarbete.

Det rådande marknadsläget innebär en större utmaning avseende personalförsörjning. Därför arbetar Stockholmshem med sitt arbetsgivarvarumärke och kommer under den kommande treårsperioden att intensifiera det interna och externa PR- och varumärkesarbetet. Där är det

viktigt att bolagets planerade flytt av huvudkontor också skapar moderna arbetsmiljöer som bidrar till en attraktiv arbetsplats.

För att underlätta byggandet av nya bostäder sätter Stockholmshem stort hopp till de samtal som förs inom projektet Stockholmshusen med systerbolag och förvaltningar inom staden för att öka kostnadseffektiviteten och minska produktionstiden.

För att ha råd med de omfattande investeringar i nya bostäder som Stockholmshem har som ambition att göra de kommande åren krävs ett starkt kassaflöde med löpande optimering av drifts- och administrativa kostnader. Bolaget behöver här fortsätta prioritera vad vi ska göra. Det krävs också att intäkterna ökar samtidigt som hyrorna ska vara rimliga. En nyckel för att nå dit på ett balanserat sätt är en reformering av hyressättningen av bostäder i Stockholm. Samtalen för en systematiserad hyressättning i Stockholm som återupptogs hösten 2015 är viktiga både för bolaget och för att värna och utveckla hyressättningen som boendeform. Arbetet bedrivs vidare tillsammans med Hyresgästföreningen sedan Fastighetsägarna Stockholm i början av 2016 oväntat valt att lämna arbetet.

Som nämndes ovan kommer Stockholmshem de närmaste tre åren arbeta för att ytterligare öka kundnöjdheten. En strategi har tagits fram både för 2016 och för ett mer långsiktigt arbete. Utgångspunkten är att kundnära delar av organisationen tar fram och arbetar efter korta och långa åtgärdsplaner för ännu nöjdare kunder både på nu och framåt i tiden.

SWOT utifrån marknads- och omvärldsförutsättningar

<p>Styrkor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stor kompetens med en blandning av nyanställda och medarbetare med lång erfarenhet inom bolaget • Ekonomiskt starka genom god soliditet • Diversifierat bestånd 	<p>Svagheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Underhållet av bestånden byggt på 50- och 60-talen är inte klart • Kunddialogen i samband med ombyggnationer fungerar inte tillräckligt bra • Minskad tillgång på byggbar mark där investeringskalkylen för nyproduktion går ihop
<p>Möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ökat kassaflöde genom ökade intäkter och minskade kostnader • Ökad förutsebarhet genom systematisk hyressättning i samband med underhåll med standardhöjande åtgärder • Förbättrad kunddialog via ökad proaktivitet i kommunikationshanteringen 	<p>Hot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den heta marknaden inom nyproduktion och ombyggnation ger ökade kostnader för personal och material, samtidigt som det krävs mer av arbetsgivaren för att behålla personalen • Fastigheter som behöver underhåll riskerar att bli eftersatta och ekonomiskt belastande om förhandlingarna med Hyresgästföreningen inte löper bättre • Tas avdragsrätten för koncerninterna räntor bort blir det ett hårt ekonomiskt slag mot bolaget

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

EKONOMISK ANALYS

Stockholmshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansnetto	363	380	370	350	330
Ägarens avkastningskrav	330	380	370	350	330
Investeringar	2 109	1 852	1 963	2 326	2 750
Balansomslutning, mnkr	19155	20 481	22 115	24 030	26369
Synlig soliditet, %	46	45	39	37	34
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,4	3,6	2,9	2,6

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto sjunker under perioden enligt ägarens direktiv. Resultatet baserar sig på rimliga generella hyreshöjningar och måttliga kostnadsökningar för driftverksamheten. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 600 till 2 300 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard.

Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå uppsatta resultatmål. Vidare förutsätts för resultatnivån ska kunna hållas, att inga stora höjningar av skatter och avgifter, såsom fastighets- och energiskatter genomförs under perioden.

Räntekostnader baserar sig på den av staden prognostiserade räntenivån samt den ambitiösa investeringsplanen. Då räntenivån prognostiseras att öka medför det kraftigt ökade räntekostnader under perioden.

Som en följd av ändrade redovisningsregler (K3), från och med 2014, innebär detta att bolagets avskrivningar ökar framöver.

Investeringar, mnkr

År	2017	2018	2019	2020	2021
Investeringar	1 963	2 326	2 750	3 300	3 300

Investeringarna finansieras via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Då investeringstakten är hög betyder det att upplåningen ökar starkt under perioden. Detta får till följd att bolagets synliga soliditet sjunker under perioden. Enligt planen utvecklar sig soliditeten enligt följande:

Soliditet, %

År	2017	2018	2019	2020	2021
Soliditet	39	37	34	32	30

Den ökade belåningen medför att bolagets räntekänslighet ökar. Bolaget finansierar sig via Stockholms stad som sköter upplåningen. För närvarande uppgår durationen i stadens skuldportfölj till knappt 3 år. Enligt stadens prognos kommer räntenivån att stiga vid nyupplåning. Soliditeten betraktas som ett nyckeltal att bevaka under perioden då nivån efter 2019 kommer att understiga Kommunfullmäktiges fastställda krav om 34 procents soliditet för bolaget. Inom ramen för den bedömda upplåningen ingår inte eventuella modulboenden för tillfälliga bygglov. Inte heller investeringar för det planerade nya huvudkontoret finns med i detta, beroende på att vi beräknar att huvuddelen av dessa investeringar kommer först 2020. Dessa investeringar innebär en högre belåningsgrad än angett ovan, vilket medför att soliditeten i bolaget sjunker betydligt snabbare.

STORA PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Förslaget till investeringsplan för perioden 2017 - 2021 omfattar till största delen Stockholms stads nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2016 till 2019 succesivt öka antal byggstartar per år från 500 till 1000. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år i särskilda grupper externt och internt med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas avseende bolagets projektportfölj samt förvärv. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

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

Nedan beskrivs större projekt som pågår respektive planeras.

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

Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektprognosen är 829 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. De första hyresgästerna flyttade in i december 2014. Därefter har inflyttning skett trapphusvis alltefter färdigställande fram till december 2015. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q2 2016.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektprognosen är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Inflyttningen har påbörjats och kommer följa färdigställandet i etapper fram till 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. Projektprognosen uppskattas till ca 480 mnkr med en avkastning i balans.

Projektet är nu inflyttat vad gäller lägenheter och livsmedelsbutik. Under våren 2016 tas servicelägenheterna samt förskolan i bruk. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q3 2016.

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. Projektprognosen är beräknad till ca 431 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q2 2016.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektprognosen är beräknad till cirka 966 mnkr med en avkastning i balans.

Projektet byggstartades i december 2014 och kommer att byggas i två etapper. Etapp 2 planeras att byggstartas under Q3 2017. Preliminärt startar inflyttningarna under 2018 för första etappen och för andra etappen 2020.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 153 hyreslägenheter, en COOP, tre mindre affärslokaler, 1 kontor, 1 samvarolokal, 1 lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet kommer även att innefatta 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektprognosen är beräknad till cirka 608 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 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. Inflyttningar planeras att påbörjas under Q1 2018. Projektprognosen uppskattas till ca 805 mnkr med avkastning i balans.

Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 129 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 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 både till Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen som båda avslog överklaganden. Planen vann därmed laga kraft i februari 2015 och genomförandebeslut togs i styrelsen 23 april 2015.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015, projektprognosen är beräknad till 503 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas på grund av försenade exploateringsarbeten i dagsläget till Q1 2017 och första inflyttningen till mitten av 2018.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

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

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut togs av styrelsen i juni 2014. Projektprognosen är beräknad till 129 mnkr. Projektet är under omvandling och beräknas vara färdigt för inflyttning under Q1 2016.

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektprognosen var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske under Q2 2016 för att vara klart för inflyttning under Q3 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 60 mnkr.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Västbygg och ombyggnationen av påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning under Q3 2016.

Projektprognosen är beräknad till 295 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. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 1 oktober 2015. För närvarande planeras samråd ske under Q1 2016, vilket skulle kunna innebära en preliminär byggstart under 2018 och inflyttning drygt två år därefter. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till 508 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 130 hyreslägenheter. Även här har flera omtag i programarbete gjort att projektet förskjutits i tiden. Stadsbyggnadskontorets nya strukturidé för Vallastråket innebär stora förändringar och ännu har ingen tidplan presenterats. Utredningar kring fornlämningar och diskussioner med SL gällande plankorsning kvarstår. Därav bedöms en möjlig byggstart först till 2019. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget 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 Q1 2016. Inriktningsbeslut planeras efter samråd. Eftersom utvecklingen kräver mycket kring- och förarbeten bedöms en preliminär byggstart till tidigast 2019. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för 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 har genomfört och ett inriktningsbeslut planeras under våren 2016 samt granskning under Q3 2016. Byggstarten beräknas till 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 650 mnkr.

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. Detaljplan för projektet antogs i SBN 24 september 2015 och vann lagakraft 31 oktober 2015 och ett genomförandebeslut förväntas under Q3 2016. Med hänsyn till omfattande

exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q1 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektprognosen uppskattas till 355 mnkr. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nya bostadshus om ca 50 hyreslägenheter och 150 st studentlägenheter. Projektet har sedan några år varit tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning, vilken nu är klar och medger ny bostadsbebyggelse på platsen. Detaljplanearbetet tas nu åter upp och planen går på granskning under Q1 2016. Projektet beräknas att kunna byggstartas under Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 350 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 Stockholmshem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektprognosen 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 under Q2 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft och ett genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen våren 2016. Byggstarten är i dagsläget planerad till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektprognosen är beräknad till ca 174 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektprognosen är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har varit på samråd och står inför utställning/granskning under våren 2016. Byggstart planeras till Q4 2016

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmshems egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 160 nya hyreslägenheter, varav ca 50 st är tänkta för SHIS (ungdomar) och ca 110 st för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd planeras till februari 2016. Byggstart planeras till Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 210 mnkr

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 anslutning till Stadshagsklippan äger Stockholmshem fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet för Stadshagen. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits

och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2016 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen.

Byggstart planeras till 2018.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd planeras under under Q1 2016 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

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

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 Q3 2016, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart uppskattas först till 2020.

Folkparksvägen, Solberga

I december erhåller Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen. Av de 200 bostäderna är ca 80 avsedda för Stockholmshusen. Start-PM för Stockholmshusdelen erhöles i december och en byggstart planeras att ske under 2017.

Bagarmossen – Skarpnäck

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

Örtuglandet (Åkeslund), Bromma

På egen mark har start-PM utfärdats för ca 95 lägenheter. Samråd planeras till Q3 2016 och byggstart under 2018.

Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med Sisab, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som vi önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. En workshop planeras att genomföras med bla Stadsteatern för att se om det går att kombinera vårt nya kontor med verksamheter som positivt kan bidra till utvecklingen av Skärholmen. Samtidigt pågår självklart samtal kring planfrågor. Det är för närvarande för tidigt att göra en rättvisande kalkyl, inga beslut om genomförande har fattats.

STRATEGISKA INVESTERINGAR/NYPRODUKTION

Mnkr

År	2017	2018	2019	2020	2021
Nyproduktion	1 213	1 776	2 200	2 800	2 800
Ombyggnad	500	300	300	300	300
Ersättningsinvestering	250	250	250	200	200

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter. För närmare beskrivning se avsnittet ”Stora Projekt och investeringar”.

Ombyggnad avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1940-1960. Dels ingår Stockholmshem inom projektet Grow Smarter där drygt 300 lägenheter som inför omfattande ombyggnation men även finns ett antal projekt i innerstaden och närförort som står inför större moderniseringar. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd.

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs inom sektorn ”Fastighetsägaransvar” och då prioriteras hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophantering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna framöver.

Utöver detta kommer Stockholmshem på uppdrag av SHIS att investera i tillfälliga bostäder för flyktingar med kommunplacering. Dessa investeringar finns inte med i ovan angivna investeringar.

FÖRVÄRV/FÖRSÄLJNING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Efter styrelsebeslut arbetar bolaget nu med att förverkliga förvärv under Q2 2016 från Micasa avseende vårdhemmet 2 i Råcksta.

Inom ramen för ägarens direktiv ingår att bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Detta innebär att köp av fastigheter löpande utvärderas. I och med uppdraget att byggstarta drygt 500, och under 2019, minst 1 000 bostadslägenheter årligen så innebär detta – förutom att söka markanvisningar från staden – även en aktiv strategi för att förvärva tidigare industri- och kontorstomter för exploatering.

För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 4 000 – 5 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren. I bolagets direktiv för perioden framgår att några avyttringar i beståndet ej är aktuellt.

INTERNA UTVECKLINGS- OCH PROCESSARBETEN SAMT DIGITALISERING

Stockholmshem fortsätter sitt processbaserade utvecklingsarbete. Viktiga verksamhetsområden att vidareutveckla under kommande år är bland annat underhåll, energieffektiviseringar, områdesutveckling och hyresgästinflytande. Det nya fastighetsystemet Vera planeras att komma i drift hos Stockholmshem 2017. Förhoppningen är att Vera ska förenkla arbetsflöden och kundkontakt. Vidare ser vi en ökad vinst genom ökad digitalisering av drift och värme.

UNGA ERBJUDS JOBB, UTBILDNING OCH PRAKTIK

För att bidra till att fler unga ska komma ut i arbetslivet ökar Stockholmshem sitt mottagande av praktikanter från bland annat Jobbtorg och gymnasie- och yrkeshögskolor. Bolaget kommer också utveckla arbetet med studentkontakter genom att erbjuda fler traineeplatser och möjligheter att skriva ex-jobb. Varje år erbjuder Stockholmshem ett stort antal ungdomar feriearbete och vid fördelning av platserna kommer i ökad utsträckning ungdomar som har sociala skäl att prioriteras. Bolaget kommer också öka andelen kommunala visstidsanställningar för att erbjuda en väg in i arbetslivet för unga som står långt ifrån arbetsmarknaden. En ny satsning för att bidra till att fler stockholmare får jobb den kommande treårsperioden är att bolaget vid vissa typer av upphandling kommer att ställa krav på entreprenörer att anlita arbetslösa.

Ett Stockholm som håller samman

NYA BOSTÄDER

Bolaget har en strategi för ackvisitionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen från år 2019 producera cirka 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

Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem verkar på flera olika sätt. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelse av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunna anvisa till bolaget har inte räckt till. Därför köper Stockholmshem även privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt framöver.

Bolaget inventerar även kontinuerligt befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Sedan årsskiftet bedrivs också ett samarbete med Svenska Bostäder samt Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. I och med det ökade trycket på student- och ungdomsbostäder kan nya möjligheter till förtätning på egen mark öppna sig eftersom mindre yta då behöver tas i anspråk. Även möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder för studenter och ungdomar på mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder.

Stockholmshem har även en löpande dialog med SHIS för försöka tillgodose deras behov av bostäder. Uppdragets omfattning kommer att öka kraftigt då SHIS kommer att beställa bostäder för flyktingar som fått kommunplacering i Stockholm. Detta innebär att tillfälliga bostäder ska skapas, bland annat i form av moduler som placeras på mark med tillfälliga bygglov. Omfattning och investeringsbehov är vid denna tidpunkt inteklart.

Bolaget bedriver tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret ett arbete med att ta fram ett kostnadseffektivt koncepthus anpassade till Stockholms förhållanden, det så kallade Stockholmshuset. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och en projektplan har tagits fram och förankrats. Under 2015 godkände Stockholmshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen. Målet är att byggstarta ett första projekt under 2017.

NYA GRUPPER MED SVAG STÄLLNING PÅ BOSTADSMARKNADEN

Nya godkännanderegler har införts i samband med inflyttning i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Stockholmshems styrelse har beslutat att bolaget ska starta förmedlingen av så kallade kompiskontrakt för såväl yngre som äldre. I korthet beslutades att totalt tjugo av Stockholmshems trerumslägenheter årligen ska hyras ut med så kallat kompiskontrakt, vilket innebär att två personer mellan 18-25 år, alternativt 65+ står på kontraktet. Övriga villkor är desamma som gäller vid uthyrning av ungdomsbostäder, det vill säga en maximal boendetid på fyra år där kontraktsinnehavarna behåller sin köplats under boendetiden.

Under åren 2017-2019 planerar Stockholmshem att starta byggnation av cirka 500 bostäder åt studenter och SHIS. Dessutom arbetar Stockholmshem aktivt med staden för att identifiera platser för tillfälliga bostäder i bostadspaviljonger. En upphandling pågår för inköp av bostadspaviljonger för att bistå SHIS i dess uppdrag att erbjuda bostäder åt kommunplacerade flyktingar.

Därtill arbetar Stockholmshem kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Antalet lägenheter som ska förmedlas bestäms årsvis efter samråd med staden.

STOCKHOLM SKA VARA EN TILLGÄNGLIG STAD FÖR ALLA

De senaste åren har en stor andel av medarbetarna på Stockholmshem gått inlevelseutbildningar för att få ökad kunskap om funktionsnedsättningar och tillgänglighet. För att kunskapen ska leda till faktiska förbättringar kommer aktiviteter att göras internt på bolaget de närmaste åren. Parallellt pågår ett arbete med att utveckla Stockholmshems standard, vilket är ett viktigt verktyg för att säkerställa god tillgänglighet vid ny- och ombyggnation.

YTTERSTADSARBETE

För att utveckla bostadsområden har särskilda satsningar gjorts i några stadsdelar. Fram till 2017 bedrivs ett särskilt projekt i Bagarmossen där särskilt fokus läggs på centrummiljön och ytterligare ett planeras till Skärholmen. Detta projekt planeras i samband med att bolaget flyttar huvudkontoret till Skärholmen och i samband med detta byggs nya bostäder. Därutöver planeras ta ett mer samlat grepp om hur bolaget inom ramen för den ordinarie

förvaltningen i ökad utsträckning kan bidra till utveckling av stadsdelar. . De kommande åren planeras upprustningar av fastigheter i Rinkeby.

FLER SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

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

SOCIAL HÅLLBARHET

Stockholmshem har tillsammans med systerbolagen utvecklat en CSR-strategi. Enligt den ska bolaget bland annat vid upphandlingar ställa krav på entreprenörer att anlita arbetslösa och utveckla samarbeten med stadens övriga förvaltningar och andra relevanta aktörer.

Ett klimatsmart Stockholm

HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Stockholmshem har en utvecklingspotential i bolagets energianvändning. Genom en högre digitaliseringsgrad och bättre driftoptimering finns det förutsättningar för att minska användningen. Långtgående energieffektiviseringar ska genomföras vid större ombyggnader samtidigt som andelen förnyelsebar energi ska öka.

MILJÖANPASSADE TRANSPORTER

Kommande år kommer Stockholmshem ta fram laddstolpar för normalladdning av elbilar i befintligt fastighetsbestånd där så önskas och är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Andra miljövänliga transportmöjligheter kommer att prövas, till exempel cykelpool i Vallaområdet.

Antalet elbilar i den egna verksamheten kommer succesivt att öka under perioden.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Stockholmshem kommer att bidra till utvecklingen av byggandet av bostäder med miljöprofil. Det tydligaste exemplet som planeras under kommande treårsperiod är plushuset i kvarteret Profästet, Norra Djurgårdsstaden.

RESURSEFFEKTIVA KRETSLOPP

Till 2020 ska alla hyresgäster ha möjlighet att lämna matavfall för insamling. Stockholmshem arbetar för att nå detta mål.

Samtliga hyresgäster har möjlighet till källsortering av ett antal fraktioner i separata miljörum.

GIFTFRITT STOCKHOLM

Alla Stockholmshems inköp, egna och entreprenörers, måste kontrolleras och vara godkända i Byggvarubedömningen, BVB. Val av produkter i fastighetsdrift och material vid nyproduktion, ombyggnad samt underhåll har mycket stor betydelse för fastigheters miljöbelastning. Genom materialval med låg miljöbelastning och begränsad kemikalieanvändning undviks oönskade emissioner, vilket bidrar till en sundare inomhusmiljö i fastigheterna.

SUND INOMHUSMILJÖ

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med injustering av ventilationen och följer lagkraven för OVK-besiktningar. Eventuella anmärkningar åtgärdas omedelbart. I byggnader med förhöjda radonhalter görs särskild kontroll av ventilationen och vid behov ytterligare åtgärder i form av frånluftsfläktar eller radonsugar.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

FÖRBÄTTRA LOKALUTNYTTJANDET

Under 2016 tas en strategi fram för att lokaluthyrningen på ett tydligare sätt ska stötta områdesutvecklingen. Frågan om hyressättning för förenings- och kulturlokaler drivs av Svenska Bostäder och Stadshus AB och Stockholmshem deltar vid möten och bevakar frågan. Färdigt förslag kring hyressättning för förenings- och kulturlokaler väntas under 2016.

DELAKTIGHETEN OCH INFLYTANDE I SYFTE ATT STÄRKA DEMOKRATIN

Under 2015 antogs ett nytt ramavtal med Hyresgästföreningen som stadgar hyresgästernas inflytande vid upprustningar. Nu pågår arbete med att utveckla arbetssätt för att följa detta avtal. Arbetet med att utveckla hyresgästinflytandet i samband med ombyggnationer kommer att fortsätta. Under kommande år kommer även arbetet med hyresgästinflytande och delaktighet i samband med nyproduktion att utvecklas. Former för att även unga ska kunna delta i detta kommer att utvecklas.

STADEN SKA VARA EN BRA ARBETSGIVARE GENOM BRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR

I och med den ökande konkurrensen om arbetskraft inom fastighetssektorn kommer Stockholmshem att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt. Bolaget kommer ytterligare öka sin närvaro i sociala medier samt på arbetsmarknadsdagar och genom externa föreläsningar. Inom arbetsmiljöområdet och arbetet med det interna varumärket kommer stort fokus läggas på chefs- och medarbetarutveckling kring samarbete, kommunikation, mångfald, delaktighet och arbetsglädje. I samband med ny föreskrift för organisatorisk och social arbetsmiljö kommer bolagets chefer och skyddsombud under våren 2016 utbildas inom området. Stockholmshem erbjuder anställda attraktiva förmåner samt kompetenutveckling och karriärmöjligheter för sina anställda. I och med att Stockholmshem ska öka mottagandet av praktikanter kommer det att finnas ett stort behov av handledare inom bolaget. Stockholmshem kommer därför satsa på utökad handledarutbildning.

STOCKHOLM ÄR EN STAD SOM LEVER UPP TILL MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ÄR FRITT FRÅN DISKRIMINERING

Stockholmshem arbetar aktivt för ökad jämställdhet och mångfald. Under 2016 kommer bolaget arrangera en medarbetardag för alla anställda med fokus på utveckling, mångfald och jämställdhet. Utifrån detta kommer prioriterade frågor att få ökat fokus för vidare diskussion och utveckling av arbetssätt inom organisationen. Utbildningar i bemötande planeras också för yrkesgrupper som arbetar nära hyresgästen samt för våra entreprenörer. Stockholmshem arbetar sedan 2010 med kompetensbaserad rekrytering för att minimera risken för diskriminering vid anställning på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

STOCKHOLM ÄR EN JÄMSTÄLLD STAD DÄR MAKT OCH RESURSER FÖRDELAS LIKA

Stockholmshem arbetar aktivt med genusfrågor vid rekryteringar, särskild i samband med tillsättningar av chefer samt vid rekrytering till yrkesgrupper där det ena könet är starkt överrepresenterat. Användandet av kompetensbaserad rekrytering minskar också risken för diskriminering på grund av kön. I de årliga lönekartläggningarna framkommer inte några osakliga löneskillnader mellan könen och Stockholmshem kommer under 2016 att genomföra en befattningsvärdering av de roller som finns inom organisationen för att ytterligare säkerställa en rättvis lönesättning. Antalet kvinnliga medarbetare har ökat stadigt de senaste åren och var den 31 december 2015 42 procent. Andelen kvinnliga chefer har från 2011 till 2015 ökat från 24 till 37 procent och Stockholmshems ledningsgrupp består idag av 50 procent kvinnor och 50 procent män. Flera kvinnor har det senaste åren rekryterats till tidigare mansdominerade yrkesgrupper inom bygg och teknik och fortsatt fokus kommer under de närmsta åren att ligga på att skapa en ännu jämnare könsfördelning inom alla yrkesgrupper inom företaget. Inom chefs- och ledarutveckling kommer också utbildningsinsatser med fokus på mångfald-, tillgänglighet- och genusfrågor att genomföras i form av föreläsningar, grupparbeten och chefsdagar inom det interna chefsforum som startades hösten 2015.

STOCKHOLM ÄR EN STAD SOM RESPEKTERAR OCH LEVER UPP TILL BARNETS RÄTTIGHETER I ENLIGHET MED FN:S BARNKONVENTION

Som bostadsbolag med en omfattande nyproduktion har Stockholmshem möjlighet att påverka barns vardag genom att planera barnvänliga gårdar i anlutning till bostäder och förskolor. Som byggherre i Stockholm, där tillgången till mark är mycket begränsad, är diskussionen om storleken och placeringen av dessa ständigt återkommande i nybyggnadsprojekt. Utgångspunkten för Stockholmshem är att anlägga barnvänliga gårdar.

Alla ska känna sig hemma och trygga i Stockholmshems utemiljö. Under 2016 pågår samtal kring hur bolaget kan tillvarata unga tjevers önskemål och behov av mötesplatser i utemiljön inom ramen för projektet Bagarmossen SmartUp. Förhoppningen är att erfarenheter därifrån ska kunna spridas till utvecklingen av andra bostadsområden under kommande år.

Utifrån målsättningen i stadens program Kultur i ögonhöjd kommer Stockholmshem kommer också under kommande år att utveckla barns inflytande vid ny- och ombyggnationer.