

Handläggare: Lars Brogren
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019 godkänns.

Vällingby den 15 april 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2017.

VD:s förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på 210 mnkr, 280 mnkr respektive 400 mnkr för åren 2017-2019. Bolagets underliggande resultatkrav för 2017 uppgår till 385 mnkr. Ägaren bedömer behovet av sänkt resultat krav för 2017 som nödvändigt för Järvalyftet. Investeringsvolymen ligger på mellan 2,3 – 2,7 mdkr per år under perioden.

Bilaga

VD-kommentar till budget 2017 med inriktning 2018-2019

VD-kommentar och för budget 2017 med inriktning för 2018-2019

Sammanfattande analys av budget 2017 och inriktning för 2018-2019

Den 19 oktober 2015 godkände kommunfullmäktige i Stockholms stad Vision 2040 – Ett Stockholm för alla. Alla nämnder och bolagsstyrelser inom stadens organisation fick samtidigt i uppdrag att arbeta i visionens riktning. I visionen beskrivs hur Stockholm ska vara år 2040 och hur staden ska arbeta för att visionen ska bli verklighet.

De övergripande inriktningsmålen för perioden:

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

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. Bolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt som kommer alla stockholmare till del. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser.

Hyresgästerna ska erbjudas boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Vidare ska hyresgästerna kunna påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning. Bolaget bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, särskilt Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflyttande över sin närmiljö ska stärkas. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors och barns upplevda trygghet och tillgänglighet vilket idag många gånger upplevs som begränsad.

Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska därför förena kulturarvet med ett socialt ansvarstagande och med en långsiktig affärsmässighet beräknad på företagsnivå. En ny strategi för hyressättning för förenings- och kulturlokaler har fastställts som inte baseras på marknadspriser.

I ägardirektiven har Svenska bostäder fått i uppdrag att ta fram ett socialt bokslut för 2016, från och med 2017 kommer troligen ett lagkrav för större bolag att lämna en hållbarhetsredovisning. Ambitionen är att oberoende av lagkrav på sikt presentera uppföljningen i form av en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att aktivt bidra till att stadens bostadsbolags nyproduktionstakt ökas stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016, till 3 000 påbörjade

bostäder per år 2019. Bolaget ska vidare genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på långsiktig hållbarhet.

Bolaget ska inte leda men vara en del att det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas.

Strategier, marknadsförutsättningar och omvärld

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i bolagets uppdrag och budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. Varumärkesplattformen ska genomsyra det vi säger och gör, för att nå vårt löfte som en "hyresvärd borde vara". Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ledorden, kundlöftet och visionen ska vara väl förankrade och styrande för kundbemötande och samarbete inom bolaget. Den externa kännedomen om Svenska Bostäders varumärke mäts via värdet Profil i NKI-mätningen.

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppdragen för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Detta är Svenska Bostäders övergripande mål och det som vi alla inom bolaget strävar emot oavsett vilken yrkeskategori eller avdelning vi tillhör. Vi är bland de bästa bolagen i landet på hyresrätt, men eftersom vi verkar i Stockholm har vi valt att fokusera på Stor-Stockholm. Målet är att nå högsta serviceindex bland Stor-Stockholms stora bostadsbolag. Detta mål mäter vi genom våra årliga nöjd kund undersökningar, där serviceindex är den viktigaste indikatorn.

Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, vi ska också bygga och bygga om hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktion finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd som är föremål för upprustning.

Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Ordet hållbarhet innehåller flera olika dimensioner som för oss innebär omtanke om miljön, ekonomisk hållbarhet och social hållbarhet. Det kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden för att vi ska kunna lämna över våra bostäder och bostadsmiljöer till nästa generation med gott samvete. När vi bygger och förvaltar gör vi det med ett livscykel tänkande. Svenska Bostäder arbetar för goda bostadsmiljöer ur alla dessa perspektiv. Vi vill ha trygghet och säkerhet, god energieffektivitet och socialt stabila bostadsområden. Som boende i Svenska Bostäder ska det vara lätt att leva.

Vi är lönsamma

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag och ska verka på affärsmässiga villkor. Samtidigt har vi ett allmännyttigt uppdrag. Dessa står inte i strid med varandra utan är lika viktiga. En långsiktigt sund ekonomi är avgörande för vårt förtroende hos vår ägare Stockholms stad och våra kunder. Samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt.

Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden.

Följande strategier är prioriterade:

Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens.

Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet.

Svenska Bostäder ska vara ”som en arbetsplats/arbetsgivare borde vara. Som ett led i detta samarbetar bolaget med Great place to Work. Utifrån GPW:s resultat arbetar bolaget konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.

Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor.

Svenska Bostäder ska i linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. På detta sätt förmedlas fastighetsbranschens många intressanta yrkesroller.

Lagstiftningen (2010:879) beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte, dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Avkastningskraven ska dock ta hänsyn till att bolagen är underordnade särskild lagstiftning, såsom ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande för hyresgäster i bolagen.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Svensk ekonomi utvecklas starkt. Finanspolitiken blir expansiv både 2016 och 2017. Den expansiva politiken bidrar till att arbetslösheten sjunker till 6,5 procent 2017.

Det låga ränteläget driver också på den inhemska efterfrågan, samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona. Tillsammans med en starkare europeisk investeringskonjunktur gynnar detta svensk export. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Sysselsättningen har ökat relativt snabbt de senaste åren och bland annat företagets anställningsplaner pekar på en minst lika snabb ökning framöver. Arbetslösheten fortsätter därmed att falla tillbaka och beräknas nå 6,5 procent 2017.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt en halv miljon personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet och det ökar för varje år. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit relativt konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,9 år, men den varierar stort mellan

olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 8 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 18 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,4 procent.

Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

SWOT-analys

Styrkor

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

Svagheter

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

Möjligheter

Genom ett gediget program för upprustning och ombyggnad har bolaget påbörjat och kommit en bra bit på väg att ställa om från ett generellt upprustningsbehov till att uppnå en god samlad status på fastighetsbeståndet. I strategin ligger också en ökad nyproduktion och fortsatt upprustning om dock i något lugnare tempo som formar ett högklassigt bestånd med livscykelkostnaderna i fokus. Ett väl underhållet bestånd i kombination med en kund- och kvalitetsstyrd förvaltning, ger oss nöjdare hyresgäster.

Hot

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

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Ekonomisk analys

Resultat

Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga

förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Årets treårsplan på operativ nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå som sen justerats för Järvalyft t.o.m. 2017. Investeringsvolymen är anpassad till en nivå som möjliggör för bolaget att leverera ett operativt resultat per år som ligger inom ramen för marknadsmässiga principer som beskrivs ovan.

Mnkr	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Operativt resultat	150	210	280	400
Justering Järvalyft	-175	-175		
Marknadsmässigt operativt resultatkrav	325	385	280	400

Generellt kan sägas att bolaget med stora investeringar får en högre finansiell riskprofil då kapitalskulden ökar och nivån på kostnaden för kapital kommer övertid att påverka bolagets förmåga att leverera operativt resultat. I dag är kostnaden för kapital historiskt låg och förväntas ligga på 1,5–1,7 % över perioden. Kapitalskulden i slutet på perioden beräknas ligga på ca 14 mdkr och då ger +/- 1 % enhet en påverkansgrad om 140 mnkr på det operativa resultatet.

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

Stora Projekt och Investeringar

Investeringar

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till mellan 2,3–2,7 mdkr per år. Ombyggnadsvolymen måste under perioden anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Ombyggnadstakten dras ut över en längre tidsperiod, det som tidigare planerats under 1 år dras ut på 1-3 år. Detta skall göras utan att våra relationer till hyresgäster och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, detta kan t ex göras genom proaktiva kommunikationsinsatser.

Mnkr	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Nyproduktion	1 230	1 280	1 360	1 705	1 650
Ombyggnation	1 450	1 300	900	800	800
Total:	2 680	2 580	2 260	2 505	2 450

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

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

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge.

I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av etagelägenheter på taken och totalt 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har påbörjats. Det finns en gällande detaljplan, en konsekvens av hyreslagstiftningen är att nybyggnationen har tagits upp i Hyresnämnden och Svea Hovrätt för beslut. Beslut i Svea Hovrätt beräknas till sommaren 2016 och ärende om genomförandebeslut tas upp i styrelsen under hösten 2016. Produktionsstart planeras till tidigast hösten 2016 och inflyttning är planerad till 2018-2019. Genomförandet är därmed oklart både ur juridisk men även ur politisk synvinkel.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 425 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av femhuskroppar varav en är återinflyttat efter renovering. Resterande fyra huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018-2019. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige.

Kvarteret Vallgossen: Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv i genomförandebeslut uppgår till ca 480 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga 245 studentlägenheter samt utöka befintlig förskola. Projektet är blå-klassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Projektet är påbörjat och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske sommaren 2017.

Kvarteret Björnlandet: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 495 mnkr. Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Upphandling genomfördes hösten 2014 och stomresning pågår. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014 och inflyttning är planerad att starta under våren 2017.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 575 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget är drygt 1 000 st. Detaljplaneförslaget vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige augusti 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan är upphandlat och påbörjat av trafikverket. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under hösten 2016 och inflyttning till våren 2019.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige till juni 2016 samt genomförandebeslut mars 2017.

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

Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter Valla södra och Valla norra. Valla södra innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter och 46 vanliga. Valla norra består av 43 lägenheter. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För ett år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Sannolikt kommer samtliga projekt delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 525 mnkr. Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 154 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras till kommunfullmäktige våren 2018.

Kvarteret Bromstenkilen: Beräknad investeringsutgift 390 mnkr. Beläget i Bromsten. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter med byggstart november 2018 med beräknad projektavslut december 2021.

Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr. Beläget i Björkhagen. Här planeras för 90 nya bostadslägenheter och centrum utveckling med byggstart mars 2018 med beräknat projekt avslut april 2021.

Kv Cirkusplatsen: Beräknad investeringsutgift 375 mnkr. Beläget i Blacqueberg. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart mars 2020 med beräknat projekt avslut december 2023.

Kärrtorps IP: Beräknad investeringsutgift 1 000 mnkr. Beläget i Kärrtorp. Här planeras för 400 nya bostadslägenheter och centrum utveckling med byggstart oktober 2019 med beräknat projekt avslut augusti 2023.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden. Under 2016 har markförvärv gjorts vid kv Albano dels från exploateringskontoret men också Akademiskahus. Drygt 1000 student- och forskarlägenheter planeras i området.

Interna utvecklings- och processarbeten samt digitalisering

Vera: Ett projekt som drivs tillsammans med Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt Micasa för upphandling av gemensamt fastighetssystem. Under mars 2016 tecknades avtal med vald leverantör Fast2 och nu börjar införande fasen. Systemet skall i allt väsentligt vara ett standardsystem med så få anpassningar som möjligt och bolagen ser goda synergieffekter.

Verksamt: Projektets mål är att införa ett kvalitetsledningssystem-” Verksamt”.

Upprinnelsen till projektet var ett uttryckt behov från företagsledningen att förbättra samarbetet i organisationen. Verksamt är vägen till att förbättra samarbetet och få till en mer processororienterad organisation. Projektet ska skapa en grundstruktur som ger en samsyn inom organisationen, en plattform för systematiskt kvalitetsarbete. En del i arbetet avser att förtydliga processer för att skapa en mer ”tvärfunktionell” processinriktning, mot de upplevda ”stuprör” som processerna tidigare åstadkommit. Verksamt ska skapa tydligare roller för medarbetarna samt bidra till en högre kvalitet på vad vi erbjuder våra hyresgäster, till en lägre kostnad.

Projekt RiktIT: Projektet kommer under 2016 att färdigställas för bolagets fastighetsbestånd och planeras under de närmaste två till tre åren även att genomföras i Stadsholmens fastigheter. Hitintills har effekten av projektet resulterat i en genomsnittlig energibesparing på 4-5% per år. Projektet installerar referensgivare i 10 % av lägenheterna i fastighetsbeståndet. Givarna samlar in den faktiska inomhustemperatur i lägenheterna som sedan används för att beräkna, styra och reglera värmeförseln med hjälp av fastigheternas datoriserade värmeundercentraler. Uppnådda effektmål är bättre värmekomfort för hyresgästen, lägre uppvärmningskostnader och mindre miljöpåverkan.

Projekt Digitala möten: Svenska Bostäders styrelse antog under 2015 en ny resepolicy. Syftet med policyn är att minska miljöpåverkan från tjänsteresor. En viktig del i implementeringen av policyn är att öka möjligheten till och användningen av digitala mötesformer. Projektet kommer att skapa förutsättningar för digitala möten och utbilda företagets personal i hur snabbt och enkelt det är att genomföra enklare möten utan att alla behöver resa och mötas på samma fysiska plats.

Webb 2016: Samhället går idag mot en generell förväntan på ökad tillgänglighet och service dygnets alla timmar. Det ändrar kraven på bolagets affärsverksamhet då våra hyresgäster i större omfattning önskar använda e-tjänster och digital teknik i sin dialog med oss som hyresvärd. För att kunna åstadkomma detta, kommer företagets webbplats och e-tjänster att vidareutvecklas så att dessa enkelt blir tillgängliga via alla terminaltyper, såväl fasta som mobila. Ambitionen är att inom ett par år ska majoriteten av de vanligaste ärendena och kontakterna kunna administreras och hanteras via en digital kanal.

Teamportalen: Projektet omfattar bl. a ny funktionalitet som kopplar till projekt Webb 2016 vilken syftar till att förbättra servicen för våra hyresgäster. Genom att möjliggöra självbetjäning för hyresgästerna där de snabbt och enkelt när som helst under dygnet kan boka in tider för tjänster och besök ökar servicen och tillgängligheten.

Fiberutbyggnad i Stadsholmens fastigheter: Svenska Bostäder har sedan tidigt 2000-tal arbetat med att tillgängliggöra fiber och moderna bredbandstjänster till våra hyresgäster. Målsättningen har varit att skapa en framtidssäker kommunikationslösning med hög kapacitet och brett tjänsteutbud till konkurrenskraftiga priser. Den individuella valfriheten och konkurrens har varit grundbultar i visionen. Vi har därför aktivt verkat för att bryta infrastruktur- och tjänstemonopolet hos de stora aktörerna Comhem(UPC) och Telia. Vi var därför initiativtagare och den drivande kraften i skapandet av den öppna nät modellen tillsammans med aktörer som Birka Energi (Fortum), Ericsson, Opennet (Telenor), Zitius (Telia) och Stokab. Den öppna modellen har idag blivit ett begrepp i hela bredbands-Sverige. Sista delen i infrastrukturutbyggnad med fiber kommer att färdigställas mars 2016 i o m att

fiberutbyggnaden i Stadsholmens kulturfastigheter färdigställs. Alla våra hyresgäster kommer då ha möjlighet att nyttja moderna Gigabittjänster.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommar jobb antalet kommer att höjas till 75 för sommaren 2016 för att under perioden utvecklas ytterligare.

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder

Strategier

- Öka attraktiviteten i våra boendemiljöer med stöd av intern erfarenhets återföring, implementering av processer, bygg – och installationsregler, Nollvisionen och Stadsdelsprogram
- Arbeta fram en gemensam strategi kring Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med Systerbolagen
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna akvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan. Arbetet ska utmynna i att bolagen tillsammans blir effektivare, och har en samlad syn på att nå det gemensamma målet om årlig byggstart av 3 000 lägenheter från år 2019.

Stockholm är en ständigt växande region med målet att till och med år 2020 påbörjat byggandet av 40 000 bostäder. De tre allmännyttiga bostadsbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har tillsammans byggt cirka 1 500 lägenheter per år de senaste åren. Från år 2016 har bostadsbolagen ett höjt krav på sig att succesivt fördubbla antalet påbörjade bostäder, från 1 500 per år till minst 3 000 per år.

Bolaget har de senaste åren gjort en medveten satsning där all nyproduktion är i form av lågenergi- och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet Blå Jungfrun i Hökarängen har följts av Lasse Liten i Annedal, Ungraren i Blackeberg och Idun i Bromsten.

Snabba hus: Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Räcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart våren 2016. Västberga är dock först ut med 282 lägenheter som flyttas in sommaren 2016. Nu inleds ett arbete parallellt tillsammans med exploateringskontoret med att se över möjligheten att lägga snabba hus i vanligt detaljplanearbete och bygga Snabba Hus som fortsättningsvis inte ska flyttas.

Stockholmshus: Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. I detta projekt har det bildats grupper med bostadsbolagen och förvaltningar, som ska bidra till kortare ledtider i detaljplaner och en tidig

dialog om förutsättningar för de olika förslagen till markanvisningar. Detta ska leda till att man tillsammans har ett flöde av markanvisningar av ca 1 500 lägenheter per år, som ska kunna byggas som Stockholmshus. Projekt planeras närmast i Tensta, Östberga och Kärrtorp.

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

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Svenska Bostäder kommer fortsätta att rikta cirka 50 % av lägenheter som är upp till 2 rum och kök till ungdomar (18-26 år).

Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2017. Detaljplaner pågår även i Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med 47 lägenheter. I Albano planeras för 1 000 student- och forskarlägenheter.

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstartar för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget arbetar vidare med att tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppboende/Serviceboende för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Ytterstadsarbete

Stadsutvecklingen av Järva genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. Det kan t ex göras genom socioekonomiska analyser efter en ombyggnad, analysera effekten för de boende.

För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i ombyggnadssamråden. Samråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister.

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under perioden. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Vid årsskiftet 2015/2016 har knappt 50 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

Den stora ombyggnationen och omdaning av Husby Centrum är i full gång, samtidigt som renovering av befintliga byggnader pågår sker även projektering och detaljplanearbete för övergripande förändringar. Detta arbete sker i tät dialog med boende, handlare och intressenter i Husby. År 2020 förväntas ett fint och ändamålsenligt, tryggt och hemtrevligt närförortscentrum stå klart. I detta projekt ingår även tillskapande av nya lägenheter för att förstärka centrumet. Torget i Husby centrum är först ut i Stockholm med att få en feministisk stadsplanering ett projekt som fått mycket uppmärksamhet och kan visa vägen för en faktisk förändring.

I Rinkeby pågår parallellt med våra ombyggnadsprojekt ett intensivt detaljplanearbete i områdena runt Rinkebysvängen och Rinkeby allé. Gatorna ska omvandlas till trygga stadsgator med stor persontäthet. Breda trottoarer och cykelvägar. Svenska Bostäders fastigheter ska vändas mot gatorna med genomgående entréer. Nya hus med ett hundratal lägenheter, fem punkthus och ett längre lamellhus kommer byggas mot de ombyggda gatorna. Första projektet av Stockholmshuset kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Förhoppningsvis sista kvartalet 2016. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

De stora skivhusen i Akalla renoveras kontinuerligt och kommer vara klara under perioden.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

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

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

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

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Svenska Bostäder har som mål att formen ska bevaras och vid behov utvecklas under perioden. Ett särskilt prioriterat område är att stödja gårdsföreningar som har som inriktning att skapa aktiviteter och meningsfull tillvaro för t.ex. ensamkommande flyktingbarn. Hyresgästerna ska stimuleras/uppmuntras att göra saker tillsammans som på sikt ökar trivsel och trygghet där de bor. Vi har sedan starten haft över 200 gårdsföreningar spridda över hela vårt bestånd och idag har vi över 100 aktiva

gårdsföreningar. Vår förvaltning har som uppdrag att fånga upp tankar och idéer hos våra hyresgäster, slussa dem vidare till centrala funktioner inom SB och hyresgästföreningen för information. Varje år avsätts medel för detta ändamål. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Prioritering av ytterstaden

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

Bolaget skall inte leda men vara en del att det lokala utvecklingsprogrammet. Programmet utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. Alla stadsdelar ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och unika kvaliteter. Resurser ska styras till områden med störst behov och uppföljningen och samordningen av det lokala arbetet ska fördjupas. Här ser vi ett fördjupat samarbete med stadsdelsförvaltningarna i framför allt Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta och Hässelby-Vällingby men också övriga och givetvis övriga bolag och förvaltningar för att tillsammans driva stadsdelarna till en positiv utveckling.

Stadsutvecklingen av Järva genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

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

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

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma.

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

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor. Kvarteret Duggregnet i Björkhagen,

kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden är exempel där bolaget i samband med nyproduktion bygger förskolor. I kvarteter Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar.

Social hållbarhet

I ägardirektiven har Svenska bostäder fått i uppdrag att ta fram ett socialt bokslut för 2016.

Utgångspunkten för CSR-strategin (Corporate Social Responsibility) antagen av styreslen är bolaget ett verktyg för att realisera politiska beslut och medverka till stadens utveckling. Strategin utgår från nuläget i bolagen och riktas mot den målbild för stadens utveckling som anges i bl.a. Stockholm stads budget. Ambitionen är att strategin ska fungera som vägledning i bolagets dagliga arbete och utveckling av verksamheten, men är inte så detaljerad att den behöver uppdateras regelbundet.

Utifrån dessa förutsättningar har *åtta fokusområden*, inom *tre perspektiv* identifierats; *Bolaget och staden*, *Bolaget och hyresgästen* samt *Bolaget och medarbetaren*.

Fokusområdena syftar till att ge tydlighet och riktning för bolagens fortsatta arbete för en socialt hållbar utveckling av Stockholm. Fokusområdena har medvetet hållits på en övergripande nivå, för att dessa sedan ska kunna konkretiseras av bolaget genom aktiviteter och åtaganden på kort och lång sikt i bolagets affärsplan. Uppföljning av strategin kommer att ske bl.a. genom ett socialt bokslut. Strategin ska gälla under perioden 2016-2019 eller tills annat fastslås.

Från och med 2017 kommer troligen ett lagkrav för större bolag att lämna en hållbarhetsredovisning. Ambitionen är att oberoende av lagkrav på sikt presentera uppföljningen i form av en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Bolaget har tillsatt en hållbarhetsgrupp och syftet är att skapa ett strategiskt samarbete för att driva och följa upp Svenska Bostäders hållbarhetsarbete. Vad det gäller ekonomi, miljö och CSR. Gruppen kommer att arbeta utifrån GRI:s ramverk, vilket innebär att hållbarhetsarbetet ska fokusera på de frågor som är väsentliga för verksamheten och verksamhetens intressenter. Samarbete kommer att ske mellan fastighetsbolagen inom Stadshus AB.

Svenska Bostäder arbetar redan i nuläget med hållbarhetsfrågor på många olika sätt. En grundläggande del i GRI är att säkerställa att arbetet fokuserar på de hållbarhetsfrågor som är mest relevanta. En av gruppens första uppgifter kommer därför att vara att genomföra en så kallad väsentlighetsanalys. Syftet med väsentlighetsanalysen är att förstå inom vilka områden som företaget har sin mest betydande ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan, och som i väsentlig grad kan påverka intressenters bedömningar och beslut i relation till företaget.

Ett klimatsmart Stockholm

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

- *Hållbar energianvändning*
- *Miljöanpassade transporter*
- *Hållbar stadsutveckling*

- *Resurseffektiva kretslopp*
- *Giftfritt Stockholm*
- *Sund inomhusmiljö*

Bolaget har identifierat fyra områden (signifikanta miljöaspekter) inom vilka bolagets verksamhet har potentiellt stor påverkan på miljön. Dessa områden är

- Minimera klimatpåverkan
- Sund inomhusmiljö
- Fastigheter och material utan farliga ämnen
- Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Samtliga områden kopplar väl till Stockholms stads övergripande miljömål och miljöprogram. Förutom den påverkan som Svenska Bostäders egen verksamhet medför, påverkar våra hyresgäster miljön genom sitt beteende. Genom att bidra till att göra det enkelt att välja en miljövänlig livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

Minimera klimatpåverkan

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

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad silver. Arbetsätten för att implementera Miljöbyggnads olika parametrar på ett effektivt sätt kommer att utvecklas vidare. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu tuffare med 55 kWh/kvm A-temp. För att klara detta och samtidigt klara kostnadskraven kommer samarbete och erfarenhetsöverföring internt och från externa aktörer att vara nödvändigt.

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov.

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten kommer arbetet med att implementera den resepolicy som antogs under 2015 att fortsätta.

Sund inomhusmiljö

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt med fuktskyddsarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Implementering av Miljöbyggnadssystemet bidrar också till ett utvecklat arbetssätt vad gäller andra parametrar som ingår i en sund inomhusmiljö, bl.a. termiskt klimat och dagsljusfaktor. Arbetet med periodisk uppföljning av ventilationskontroller och radon i inomhusluft fortsätter. Åtgärder vidtas vid behov.

Fastigheter och material utan farliga ämnen

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära källsortering. Samarbetet med extern part för att även erbjuda textilinsamling där så är möjligt och lämpligt fortsätter. För att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling behöver bolaget utveckla arbetsätten i ny- och ombyggnadsprojekt och ta fram en plan för implementering i det befintliga beståndet.

I samband med rivning och ombyggnationer genomförs materialinventeringar för att upptäcka skadliga ämnen och säkerställa att det hanteras på korrekt sätt. Arbetssätten för hantering och uppföljning av avfall som uppstår i samband med entreprenader ska utvärderas och vid behov vidareutvecklas.

Bra och miljöeffektiv avfallshantering

Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallsortering och energieffektiva installationer), under perioden kommer vi bygga ut möjligheten till insamling av matavfall. Hyresgästernas beteende, om de väljer att sortera sitt avfall, spara vatten och energi blir allt viktigare att arbeta med för att åstadkomma en minskad miljöpåverkan. Svenska Bostäder arbetar med information till hyresgästerna för att motivera och påverka beteenden i önskad riktning.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

Vällingby C med ca 135 000 kvm har haft en positiv utveckling både vad det gäller antalet besökare och omsättning. I början på 2016 etablerar Stadsteatern en filial i Trappan. Under 2016 kommer fokus vara på att etablera en ersättning till restaurang torget. Vällingby C är i dag ett väl fungerade regionalt stadsdelscentrum för Västerort.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014-2015 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen startar upp under hösten 2015 och pågår under perioden. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Arbetet pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats inför 2015. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolagets mål ”Att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser” kräver att vi hela tiden arbetar med utveckling. Utifrån resultatet av såväl stadens medarbetarundersökning som resultatet av samarbetet med Great Place to Work (GPW) har Svenska Bostäder identifierat några fokusområden, inom vilka bolaget under 2015 har påbörjat ett förbättringsarbete. 2015 har också präglats av varumärkesarbetet. Detta inkluderar bolagets arbetsgivarvarumärke, vilket kommer att vara i fokus för perioden.

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste Svenska Bostäder arbeta kontinuerligt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras.

Följande strategier är prioriterade:

- Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med kompetensförsörjning så att vi kan attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens
- Gott ledarskap genom kontinuerlig ledarutveckling med fokus på handlingskraft, resultatorientering, kommunikation och lyhördhet
- Svenska Bostäder ska vara ”som en arbetsplats/arbetsgivare borde vara. Som ett led i detta samarbetar bolaget med Great place to Work. Utifrån resultat arbetar bolaget konsekvent med utveckling av de områden som behöver förbättras.
- Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats genom aktivt arbete med arbetsmiljö-, och hälsofrågor
- Svenska Bostäder ska i linje med bolagets varumärke stärka arbetsgivarvarumärket genom närvaro på sociala medier, deltagande i arbetsmarknadsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. På detta sätt förmedlas fastighetsbranschens många intressanta yrkesroller.

Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Bolaget arbetar på olika sätt aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald och har också tagit fram en likabehandlingsplan.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald. Inom ramen för hur vi kan påverka en jämställdare stad väger vi in möjliga åtgärder, kan t ex vara att beakta feministiska frågor i stadsplaneringen i syfte att jämställa möjligheten att nyttja bolagets lokaler och allmänna ytor. Skapa tryggare miljöer för alla i våra bostadsområden.

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolaget beaktar i den mån verksamheten riktas till barn och unga att kompetens finns inom genus, normkritik och antirasistiska perspektivet.