

# VD-kommentar avseende tertial 1 2016

---

## Innehåll

A: Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål .....	2
B: Marknadsläge och verksamhetsförändringar .....	2
C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar.....	3
Tertialbokslut .....	3
Årsprognos .....	3
D. Stora Projekt och Investeringar .....	4
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige .....	4
Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.....	6
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige. ....	6
Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen .....	8
E. Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål.....	10
Ett Stockholm som håller samman .....	10
Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder .....	10
Nya bostäder när Stockholm växer.....	10
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.....	10
Skolplanering för ett växande Stockholm.....	10
Förbättra Lokalutnyttjandet .....	10
Ett klimatsmart Stockholm.....	11
Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader.....	11
Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....	11
Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik.....	11
Ett demokratiskt Stockholm.....	11
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla .....	11
Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.....	11
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor .....	11
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika .....	11

## **A: Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Stockholms affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Som ett allmännyttigt bostadsbolag arbetar Stockholms hem med uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Under årets första månader har Stockholms hem gjort analyser och utvecklat arbetssätt för att öka sin kundnöjdhet bland hyresgästerna. En kortsiktig handlingsplan har tagits fram och aktiviteter har genomförts och en långsiktig plan med mål och aktiviteter är under utveckling. Bolaget har genomfört ett antal informationsinsatser i syfte att bli tydligare. Vi har också gett möjlighet för hyresgäster genom enkätutskick att ha synpunkter på bolagets förvaltning, allt i syfte att vi ska bli bättre och lära oss mer om hyresgästernas behov. Under maj har alla bolagets medarbetare under en kväll knackat dörr för att överlämna kundenkäten.

Nya steg har tagits i projektet med att skapa ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Under våren har analyser gjorts av bolagets kommande kontorsbehov. Ett första inriktningsbeslut väntas fattas av bolagsstyrelsen efter sommaren.

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden kommer Stockholms hem under året att överlämna ett stort antal bostäder till SHIS. Under tertialet har Stockholms hem till SHIS överlämnat 88 tillfälliga bostäder i paviljonger i Fagersjö, vilka bolaget har hyrt av en leverantör, 45 lägenheter i Bjällerkransen i Västertorp och 102 st lägenheter i Kalvholmen i Skärholmen vilka uppförts i egen regi. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern. Vidare utreder Stockholms hem vilka möjligheter bolaget har att bistå så att dessa hyresgästerna lättare kan komma in i samhället genom åtgärder i anslutning till bostäderna.

Avtalet för Vera, det nya fastighetsystemet för bostadsbolagen i koncernen, kunde efter överklaganden äntligen skrivas på, vilket innebär att samtliga bostadsbolag nu går in i en aktiv fas med att förbereda införandet av systemet. Ett nytt system kommer att ge goda förutsättningar för bättre och effektivare service.

Arbetet med systematiserad hyressättning fortlöper med hyresgästföreningen även efter att fastighetsägarna hoppat av samarbetet. Det är nu mycket viktigt att bostadsbolagen och hyresgästföreningen skapar en systematik som ger bra förutsättningar och villkor för hyresrätten i Stockholm.

## **B: Marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning. Någon risk för marknadsmässiga vakansförluster i nyproduktion eller i befintligt bestånd ser inte bolaget inom överskådlig framtid.

Stockholms hem fortsätter fokusera på nyproduktion och att nå kommande mål för nyproduktion av bostäder. Under perioden har en projektchef och två nya projekteringsledare rekryterats. Just nu pågår rekrytering av en nyproduktionschef.

## C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

### Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 94 (59) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 728 (689) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 372 (381) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 90 (97) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att det var en förhållandevis varm vinter, men även att tidigare års energieffektiviseringsinsatser minskar de löpande kostnaderna. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 3 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 29 (35) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 90 (84) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 152 (132) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -48 (-62) mnkr vilket är i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,2 procent per 150831 till 1,5 procent per 160831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 560 (640) mnkr, fördelat på nyproduktion 355 (444) mnkr, ombyggnader 155 (120) mnkr, förvärv av fastighet 26 (74) samt inventarier 4 (2) mnkr.

### Årsprognos

Helårsprognosen för 2016 uppgick per april månad till 380 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 380 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2016 framförhandlades en hyreshöjning om 0,68 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför hyresintäkter för året blir lägre än vad som ursprungligt budgeterats.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Även personalkostnader bedöms bli i nivå med vad som budgeterats.

Räntenivån är cirka 0,7 procent lägre än föregående år. Finansiella kostnader är därför något lägre om jämförelse görs med föregående år. Utfallet är dock i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 852 justeras ned till 1 708 mnkr. Huvudorsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

## D. Stora Projekt och Investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2017 - 2021 omfattar till största delen Stockholmshems 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 löpande på en övergripande nivå 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 Q3 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 balans i avkastning och värde. 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 fortsatt balans i avkastning och värde.

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 fortsatt balans i avkastning och värde. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q3 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 fortsatt balans i avkastning och värde.

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 fortsatt balans i avkastning och värde. 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 en fortsatt balans i avkastning och värde. 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 avtog 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 mkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till Q1 2017 och första inflyttningen till mitten av 2018.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

## **Genomförandeprojekt, >50 mkr < 300 mkr, 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 mkr med en fortsatt balans i avkastning och värde. Projektet är överlämnat till Shis men finplanering av markarbeten pågår.

### 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 mkr. Projektet har försenats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Markarbetena har startat och husproduktionen startar under Q2 2016. Inflyttning beräknas att ske under Q2 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 60 mkr med fortsatt balans i avkastning och värde.

### Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholmshem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av 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 mkr med en fortsatt balans i avkastning och värde.

## **Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mkr, 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. Samråd har genomförts, granskning planeras under Q4 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 har genomförts. Granskning planeras under Q1 2017. Inriktningsbeslut planeras under Q3. 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 genomförts och ett inriktningsbeslut planeras under Q3 2016 samt granskning under Q4 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 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 har genomförts. Granskning planeras under Q3 2016. Byggstart planeras till Q3 2017. Projektprognosen uppskattas till 210 mnkr

### 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 har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen.

Byggstart planeras till 2018.

#### Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmskem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmskem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd är genomfört. Granskning planeras under Q4 2016. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

#### Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmskem 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 Stockholmskem 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 2015 erhöll Stockholmskem 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

Stockholmskem erhöll 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.

### **Förvärv fastigheter**

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. Dock har tomträtten för fastigheten Vårdhemmet 2 förvärvats från Micasa. Tillträde skedde den 1 april.

## **E. Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål**

### **Ett Stockholm som håller samman**

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

Arbetet med Bagarmossen SmartUp pågår och under våren har samverkan med boende och verksamma i området skett i olika former. Bland annat har det nya konstverket Hitteblomster invigts tillsammans med förskolor i området. Vid en gård som ska renoveras har hyresgäster medverkat vid utformningen av gården och tjejer från det lokala ungdomsdomsrådet har rådfrågats om hur centrum kan göras trevligare för dem.

Stockholmshem utreder också behov och möjligheter att bistå så att hyresgäster som till exempel är nyanlända flyktingar får goda förutsättningar att komma in i samhället.

#### **Nya bostäder när Stockholm växer**

Stockholmshems prognos är att bolaget når årets nyproduktionsmål. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan.

#### **Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden**

Bolaget har och arbetar aktivt med produktion och överlämnande av lägenheter till SHIS och med studentlägenheter vilka färdigställs under året.

#### **Skolplanering för ett växande Stockholm**

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).

#### **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. Stockholmshem arbetar utifrån framtaget underlag med att ta fram förutsättningar som ska tillämplas i bolaget.

## **Ett klimatsmart Stockholm**

### **Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader**

Stockholmskem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning. Vidare har vi alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på frågan om energi för att nå betydligt lägre förbrukning. Stockholmskem arbetar med att utveckla sina mål avseende energieffektviseringar kopplade till ombyggnationer.

## **Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### **Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik**

Stockholmskem ser fram emot och kommer under sommaren ta emot ca 80 sommarjobbare via Stockholms stad. Huvuddelen av dem kommer arbeta med park- och markskötsel inom bolagets bestånd.

## **Ett demokratiskt Stockholm**

### **Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla**

Under tertialet har Stockholmskem deltagit vid stadens första nätverksträff rörande tillgänglighet. Bolaget planerar också för ett tillgänglighetsperspektiv i de projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer som nu tas fram.

### **Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas**

Inom ramen för stadens program Kultur i ögonhöjd har arbete påbörjats för att i ökad utsträckning involvera barn och unga i utformningen av gårdar och allmänna ytor.

### **Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor**

I och med den ökande konkurrensen om arbetskraft inom fastighetssektorn kommer Stockholmskem att prioritera arbetet med arbetsgivarvarumärket såväl internt som externt.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Inför hösten planeras en workshop då hela företaget ska diskutera och utveckla service- och bemötandefrågor. Där kommer genus- och antirasistiska perspektiv ha en självklar plats. En jämställdhetskartläggning planeras också till hösten.