

## **VD-kommentarer avseende budget 2017**

### **Sammanfattning av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden är:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart 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 måste därför 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 i framför allt de stadsdelar där de äger stora bestånd. 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.

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

Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande 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 inflytande 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 upplevda trygghet och tillgänglighet.

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 implementeras.

Viktiga inriktningar för Svenska Bostäder är att aktivt bidra till att staden under perioden 2017-2019 når en nyproduktionstakt på 2 500-3 000 bostäder per år. Bolaget ska vidare genomföra nyproduktion och upprustningar med höga krav på energieffektivisering, ta socialt ansvar och generellt fokusera på hållbarhet.

Bolaget ska inte leda men vara en del i de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen 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 för att möta uppdraget:***

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-kundundersökningar, 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 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 total 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 energi-effektivitet och socialt stabila bostadsområden.

*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.

#### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Svenska Bostäders styrka är det samlade fastighetsbeståndet, vilket har inneburit att bolaget har kunnat bygga upp en stark ekonomiskt 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.

I staden och regionen är behovet av bostadsbyggande betydande. Utifrån behoven och bolagets markttillgång 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.

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.

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.

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.

Nytt lagkrav avseende hållbarhetsredovisning påverkar ett antal olika lagar som till exempel årsredovisningslagen och aktiebolagslagen. Kravet innebär att bolag ska redogöra för företagets utveckling, ställning och resultat även genom att redovisa relevant icke finansiell information. Bolaget ska även redogöra för konsekvenserna av dess verksamhet avseende väsentliga aspekter inom områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. De bolag som omfattas av lagen ska antingen rapportera eller förklara varför rapportering inte är relevant. Lagförslaget berör stora företag och företag av allmänt intresse. Med stora företag avses företag som uppfyller minst två av följande kriterier: Fler än 250 anställda i Sverige, omsättning på minst 350 miljoner kronor eller balansomslutning på minst 175 miljoner kronor. Bolaget arbetar tillsammans med Stadshus AB och övriga fastighetsbolag i koncernen för att landa i en hållbarhetsredovisning enligt GRI.

Svenska Bostäder är medlem i SABO och Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Konjunkturuppgången i svensk ekonomi fortsätter men det kommer att ta längre tid för inflationen att nå målet på 2 procent. Inflationssuppgången behöver därför fortsatt kraftfullt stöd. Reporäntan kommer att behöva hållas på -0,50 procent ett halvår längre jämfört med prognosen från september. Sannolikheten att räntan sänks ytterligare har ökat. Det låga ränteläget gynnar bolaget med en kapitalintensiv verksamhet och stor framtida investeringsvolym.

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.

Under hösten 2016 påbörjades ombyggnationen av huvudkontoret i Vällingby, under byggtiden kommer delar av verksamheten att evakueras till tillfälliga lokaler. Ombyggnaden beräknas klar till senare delen av 2017.

## **Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar**

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Skatteverket har efter beslutet kommit ut med skriftliga ställningstaganden där verket tydliggör sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas.

Stockholms Stad har mot bakgrund av de nya reglerna sedan år 2013 fört en dialog med Skatteverket om huruvida rätt till avdrag föreligger för räntekostnader på koncerninterna lån från Stockholms stad. Skatteverket inkom den 16 mars 2015 med svar gällande avdrag för ränta avseende inkomstår 2014. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad om staden inte kan visa på att det skuldförhållande som ligger till grund för ränteutgifterna är huvudsakligen affärsmässigt motiverat. I avvaktan på ett definitivt ställningstagande från Skatteverket har räntekostnaderna i till fullo bedömts vara avdragsgilla i boksluten för 2014 och 2015. Vad gäller deklarationer för beskattningsåret 2014 pågår en dialog mellan och Skatteverket som ännu inte är slutförd.

### **Resultat**

Det budgeterade operativa resultatet 2017 uppgår till 210 mnkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2016 uppgår till 145 mnkr och för 2015 blev utfallet 212 mnkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stadsdelsutveckling av Järva uppgår till 385 mnkr på operativnivå för 2017.

Intäkterna budgeteras för 2017 till 2 751 mnkr att jämföra med prognostiserat utfall 2016 om 2 654 mnkr och utfallet 2015 om 2 608 mnkr.

Förvaltningskostnaderna budgeteras till 1 766 mnkr för 2017 att jämföra med prognostiserat utfall för 2016 om 1 748 mnkr och utfallet 2015 om 1 691 mnkr.

Finansiella kostnader för 2017 budgeteras till 92 mnkr att jämföra med prognos för 2016 om 115 mnkr och utfallet 2014 om 126 mnkr.

Fastighetsavskrivningar budgeteras till 683 mnkr att jämföra med prognos för 2016 om 647 mnkr och utfallet 2015 om 579 mnkr.

Interna låneskulden till Stockholms stads internbank beräknas uppgå till ca 11 mdkr per 31 december 2017.

### **Stora projekt och investeringar**

Investeringsvolymen uppgår till 2 530 mnkr för 2017 att jämföra med prognos 2016, 2 790 mnkr samt utfall 2015, 2 713 mnkr.

Strategiska investeringar i nyproduktion uppgår till 1 075, mnkr, strategiska investeringar i ombyggnation till 1 058 mnkr och ersättningsinvesteringar till 397 mnkr.

Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar som skapar en större nytta än vad staden har idag. Ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av anläggningar till minst den tidigare fastställda tekniska nivån eller nya miljöbetingelser.

Ombyggnadsvolymen anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Detta ska göras utan att våra relationer till kunder och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, detta kan t ex göras genom proaktiva kommunikationsinsatser. Bolaget kommer att följa detta under kommande år för att undvika oönskade effekter av en allt för snabb nedjustering av ombyggnadsvolymer.

### ***Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)***

***Kvarteret Plankan:*** Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena i januari 2017.

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 lägenheter på taken och totalt 160 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, många av etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 41 lägenheter. Behovet av studentlägenheter är stort idag och 50 av dessa kan betecknas som små student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till januari 2017 och inflyttning är planerad till 2019-2020. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige.

***Kvarteret Drakenberg:*** Beräknad investeringsutgift uppgår till 427 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 484 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och bygger för närvarande 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 pågår och genomförandebeslut togs under hösten 2014. Inflyttning beräknas ske hösten 2017. Projektet något dyrare än tidigare fattat beslut men kompenseras med stärkt driftnetto.

***Kvarteret Björnlandet:*** Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslut ca 484 mnkr.

Projektet ligger i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar 158 lägenheter samt en förskola. Produktionen pågår och inflyttning påbörjas våren 2017.

Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige februari 2014.

**Kvarteret Albano:** Beräknad investeringsutgift i inriktningsbeslut på ca 1 499 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 pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under december 2016 och inflyttning till våren 2019.

**Kvarteret Ledinge:** Beräknad investeringsutgift 345 mnkr.

Beläget i Tensta och första Stockholmshuset som byggs i bolaget. Planerad byggstart maj 2017 och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016.

**Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)**

**Kvarteret Primus:** Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 111 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 bolaget styrelse till juni 2017 samt genomförandebeslut februari 2018

**Kvarteret Kristineberg:** Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och 137 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad gällande av- och påfarter till Essingeleden. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi får inga besked. Nuvarande plan gäller att bolaget styrelse fattar inriktningsbeslut september 2017 samt genomförandebeslut maj 2018.

**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. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. 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 två år sedan markanvisade staden ytterligare 180

lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en

överskrider 300 mkr. Nuvarande plan gäller att bolaget styrelse fattar inriktningsbeslut mars

2017 samt genomförandebeslut december 2018 för Valla Södra. Ett kompletterande

inriktningsbeslut för övriga del av projektet december 2019 med genomförandebeslut februari 2021.

**Kvarteret Persikan:** Beräknad investeringsutgift 525 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 154 lägenheter. Planerad produktionsstart våren 2019. Inriktningsbeslut planeras i bolaget februari 2018 med ett genomförandebeslut februari 2019.

**Kvarteret Kärrtorps IP:** Beräknad investeringsutgift ca 1 000 mnkr

Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart hösten 2019. Inriktningsbeslut planeras i bolagets styresle till februari 2017 med genomförandebeslut september 2018.

**Kvarteret Bromstenskilan:** Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.

Beläget i Bromsten och här planeras för 150 bostadslägenheter med byggstart hösten 2019. Inriktningsbeslut i bolagets styresle december 2017 samt genomförandebeslut februari 2019.

**Kvarteret Björkhagen C:** Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.

Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start våren 2019. Inriktningsbeslut i bolagets styrelse oktober 2017 samt genomförandebeslut mars 2019.

### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Finns inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella under perioden.

## **1. Ett Stockholm som håller samman**

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

#### ***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, Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.
- Fortsatt utveckling och uppföljning av lågenergi- och passivhusteknik
- Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagna ackvisitionsstrategi, 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. Inga konkreta projekt ännu. Specialkartlager i dpMap att arbeta gemensamt mellan bolagen levereras i november 2016. Gemensam lista för projekt, skede – tider – ansvariga – milstolpar etc. Mötesstruktur för avstämning av lista mellan bolagen. Gränsdragning för vilken information som ska vara transparent. Klart i december 2016 med efterföljande avstämningar och vidareutveckling. Fortsatt utveckling under 2017 för att få snabbare för planprocesser, god kvalitet, lägre genomförandekostnader.

Svenska Bostäder ska bidra till att staden når en nybyggnationstakt på 2 500-3 000 bostäder



per år under treårsperioden. Bolaget ska tillsammans med systerbolagen leda och utveckla projektet Stockholmshus och utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder. Svenska Bostäder ska bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar. Bolaget ska också bygga hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Kvarteret Ledinge i Tensta är ett exempel på detta.

Svenska Bostäder är ett av tre bostadsbolag som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Bolaget bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Utöver nyproduktionen finns också ett antal fastigheter i befintligt bestånd som är föremål för total upprustning.

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, till minst 3 000 per år. Svenska Bostäder planerar att redan nästa år uppnå 900 påbörjade bostäder. Större projekt omfattar söderort med cirka 145 lägenheter, 127 lägenheter i ”Snabba hus” och första Stockholmshus-projektet Ledinge i Tensta med 172 lägenheter. I Albano vid Roslagstull påbörjas cirka 450 student- och forskarlägenheter.

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 250 lägenheter i Råcksta och 127 lägenheter i Norra Ängby med beräknad byggstart våren 2017. Västberga är dock först ut med 280 lägenheter som flyttades 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.

**Stockholmshusen:** 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.

#### ***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).

Svenska Bostäder kommer fortsätta att satsa på Snabba hus till ungdomar och studentbostäder. Under 2016 färdigställdes bolagets första ”Snabba hus”-lägenheter i

Västberga dessa är fullt uthyrda. Under 2017 räknar vi med att påbörja ytterligare ett Snabba hus projekt innehållande 127 lägenheter och ytterligare ett projekt i Råcksta 2018 med 250 lägenheter. Ansökan om tillfälligt bygglov i dessa projekt är för närvarande överklagade. Under 2017 kommer vi färdigställa kv. Vallgossen f.d. St Görans gymnasium innehållande 246 studentlägenheter och inflyttning kommer att ske till höstterminen. I slutet av 2016 påbörjades byggandet i Albano-projektet, som på sikt ska ge Stockholm mer än 1000 nya student- och forskarlägenheter. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder, produktionsstart beräknas ske våren 2017. Ytterligare projekt med studentlägenheter är Dalen 13 med 52 lägenheter samt 50 lägenheter vid Islandstorgets tunnelbanestation. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 lägenheter, med bedömd produktionsstart 2020.

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 Stockholmshem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Gruppboende/Serviceboende för funktionshindrade ligger i bolagets planering.

### ***Nyanlända***

Att bidra med boende är nu en uttalat prioriterad uppgift för stadens fastighetsbolag. Vi behöver jobba med både kortsiktiga och långsiktiga lösningar. Vi kommer att i den mån det går att bidra med:

Hela fastigheter, det vill säga sådana som idag är tomma och väntar på ombyggnation, ny verksamhet eller rivning.

Tomma kontorslokaler som genom en ombyggnad kan få annan användning under längre perioder. Till att börja med som boende för nyanlända, men sedan bli exempelvis studentlägenheter eller blandboende.

Hela våningsplan eller styckvisa lägenheter i ett eller flera områden under minst 6 månader.

Större samlingshallar eller lokaler gärna över 1 000 kvadratmeter som kan användas som sovsal. Toalett och duschvagnar kan komma att användas om de befintliga inte är tillräckliga eller saknas.

Tomma ytor, gärna hårdgjorda, exempelvis upplagsplatser eller parkeringsplatser som inte används och som kan rymma bostadspaviljonger.

För att underlätta för oss och skapa en bra överblick är stadens samordnare för boende för nyanlända vår kontaktperson. Det kommer självfallet underlätta i samverkansarbetet.

Bolaget kartlägger i nuläget lämpliga ytor och har tagit fram några objekt som vi har för avsikt att föra dialog med stadens samordnare, arbetet görs nu och kommer att fortsätta under 2017. I det arbetet görs också prövning om det är lösningar av mer kortsiktig- eller långsiktig karaktär.

### ***Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar***

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***

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner - ekonomi, sociala frågor och miljö. 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.

På Järvafältet pågår en långsiktig satsning 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. Ett exempel på det är att vi kommer göra socioekonomiska kalkyler efter några er större ombyggnadsprojekt.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar under 2017. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Under 2017 räknar vi med att knappt 70 % av lägenhetsbeståndet på Järva blivit upprustat.

Ombyggnadssamråden fungerar mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

I Svenska Bostäders trygghetsarbete ingår bland annat att:

- Skapa trygga och välskötta utemiljöer
- Genomföra veckoronderingar av fastigheter och utemiljöer för att hålla helt, rent och snyggt
- Tillsätta belysning i mörka områden och sanera klotter inom 24 timmar

- Successivt förbättra skalskyddet
- Samarbeta med lokala aktörer kring trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar och nattvandringar
- Utrusta alla våra lägenheter med brandfilt
- Arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning och andra former av oriktiga hyresförhållanden
- Kontinuerligt arbete med att minska antalet störningsärenden

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

För att skapa gemenskap och ge hyresgäster möjlighet att lära känna varandra har Svenska Bostäder ett boinflytandeavtal tillsammans med Hyresgästföreningen. Varje år avsätts pengar för bildande av så kallade gårdsföreningar. En gårdsförening är en ideell förening där hyresgäster kan gå samman kring en gemensam aktivitet - Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen bidrar med administrativt stöd. Det finns idag 100-talet gårdsföreningar och ambitionen är att bilda 10 nya föreningar i beståndet under 2017. 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. Exempel på Gårdsföreningar är föräldravandrare, mängder av trädgårdsgrupper med olika inriktningar, kvinnogrupper, kompostgrupp, keramikverkstad, och aktiviteter för äldre (+65 boende), olika aktiviteter för barn.

Under 2015 genomförde Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem ett gemensamt projekt med fokus på störningar, hot och våld i boendemiljön. Ett särskilt fokus lades på att öka kunskaperna om våld i hemmet och om hur man som anställd hos fastighetsägaren eller som hyresgäst kan agera i sådana situationer.

Projektet genomfördes i Rågsved i samverkan med fastighetsägarföreningen, stadsdelsförvaltningen, polisen, Störningsjouren samt initiativtagarna till ”Huskurage” och Alla Kvinnors Hus. Under 2017 ska liknande utbildningar genomföras i våra övriga bostadsområden.

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. 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.

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 Stockholmshusen kommer genomföras på kvarteret Ledinge i Tensta. Detaljplan startas för ny och tillbyggnad på kvarteren mot Tensta allé.

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

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

Inslag av kultur i ögonhöjd vävs in som en naturlig del vid nyproduktion och upprustning.

### ***Prioritering av ytterstaden***

Till stor del beskrivs arbetet under rubriken ytterstaden ovan.

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. Vi kommer att utveckla metod för att göra socioekonomiska kalkyler efter större ombyggnader.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2017. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

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

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

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 kvarteret Vallgossen på Kungsholmen utökas redan befintlig förskola med fler avdelningar också i kvarteret Persikan planeras för förskola.

### ***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. De tidigare årens arbete med högsta fokus på butikslokaler med nyhuthyrningar och omflyttningar för att stärka centrumets flöden är nu i sitt slutskede. Den sista större pusselbiten är att en ny stor restaurang- och nöjesaktör öppnar under hösten 2017 i f.d. Vällingehus. Därför har vi tagit fram tre nya fokusområden i Vällingbys kommande utvecklingsplan. Det första är att lösa de kvarvarande vakanserna där de flesta återfinns en trappa upp och utgörs av kontorslokaler. Samtidigt ska dock butiksutbudet förädlas på en mer

detaljerad nivå. Det andra är att under 2017 kommer fokus även att ligga på att se över Vällingby Citys identitet. Det tredje fokusområdet utgörs av fortsatta satsningar inom trygghet i kombination med att intensifiera arbetet med att skapa en ren, inbjudande och välkomnande miljö både inne och ute i centrum.

En omfattande renovering av Husby Centrum är i gång och kommer pågå under 2017. Vi har nu etablerat en arbetsgrupp med Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Ett dialogarbete förs med allmänhet, alla boende i närområdet, inte bara svenskabostäders hyresgäster. Fokus kommer vara trygghet, säkerhet, konst och platsernas identitet.

Kärrtorp - här pågår ett aktivt arbete med att vidareutveckla/flytta om verksamheter i lokalerna för att möta de boende och övriga besökares önskemål. Exempel på detta är att vi tagit in ett nytt bageri som blivit väldigt populärt. En kiosk har bytts ut mot en cykelhandlare som även servar cyklar vilket uppskattas av Kärrtorpsborna. Vi har också tillskapat nya ytor för Vår Teater för att stärka kulturklustret. Nyproduktion av bostäder planeras i centrum för att öka köpkraften. Denna organiska utveckling kommer att fortsätta under 2017.

Björkhagen - här jobbar vi kortsiktigt med att utveckla befintliga ytor. Nyproduktion av bostäder har tillkommit under 2016. Samarbete pågår med staden kring ytterligare nyproduktion vilket på sikt kan förändra Centrum.

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. Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen.

Vi har gällande avtal med våra föreningsgårdar. Utgångspunkten för hyressättningen har varit Stadsholmen genomsnittliga drift + underhållskostnad + 5 % avkastningskrav.

Vi har sedan gjort en viss differentiering utifrån att tomträttsavgälden varierar mellan områdena.

### ***Lokala utvecklingsprogram***

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. Här har ett samarbete etablerats med flertalet stadsdelsnämnder.

Bolaget ska vara en part till stadsdelsnämnderna i Enskede-Årsta-Vantör, Hässelby-Vällingby, Rinkeby-Kista, Skarpnäck, Skärholmen, Spånga-Tensta, Älvsjö. Arbetet har kommit igång under året och intensifieras under 2017. Bolaget är delaktigt i möten och aktiviteter som initieras av stadsdelsnämnderna.

## 2. Ett klimatsmart Stockholm

Svenska Bostäder 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

### ***Energianvändningen är hållbar***

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 miljöanpassad livsstil kan Svenska Bostäder bidra till en minskad miljöpåverkan kopplad till hyresgästernas beteende.

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.

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 fortsätta utvecklas. 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. 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. Under 2017 ska videokonferensutrustning installeras på bolagets olika kontor för att underlätta digitala möten.

Under 2017 kommer en strategi för att bidra till stadens mål och delmål om ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 arbetas fram tillsammans med systerbolagen.

### ***Transporter i Stockholm är miljöanpassade***

Bolaget har en gällande resepolicy och arbetar med frågan hur bolaget kan underlätta för våra hyresgäster att agera på ett miljöanpassat sätt i sitt val av transportmedel.

### ***Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning***

I den mån vi kan påverka följer vi stadens miljömål och miljöprogram.

### ***Stockholms kretslopp är resurseffektiva***

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 fortsätter bolaget att ha fokus på detta i ny- och ombyggnadsprojekt och implementeringen av system för matavfallsinsamling i det befintliga beståndet fortsätter.

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 vidareutvecklas. Svenska Bostäder arbetar med att erbjuda hyresgästerna bra möjligheter att leva miljöanpassat (exempelvis system för avfallssortering och energieffektiva installationer). 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.

### ***Inomhusmiljön i Stockholm är sund***

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.

### ***Stockholms miljö är giftfri***

Svenska Bostäder använder Byggvarubedömningen för granskning och dokumentation av material och byggvaror som byggs in i fastigheterna i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Även i samband med upphandling av ramavtalsleverantörer ställs krav på att de produkter och förbrukningskemikalier som används ska granskas av Byggvarubedömningen.

## **3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

### ***Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva***

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda unga praktikplatser i bolaget. I samband med upphandlingar ställs krav på leverantörer att anställa personer som står långt från ordinarie arbetsmarknad. Rekryteringen sker i allt väsentligt i egen regi.

### ***Feriejobb/sommarjobb***

Ett 60-tal ungdomar erbjuds sommarjobb. Antalet kommer att under perioden utvecklas ytterligare. I allt väsentligt ungdomar som är boende i våra bostadsområden.

### ***Företag väljer att etablera sig i Stockholm***

Bolaget har liten möjlighet att påverka etableringar men i den mån vi kan vara delaktiga i t.ex. upplåtelse av lokaler är vi givetvis en given aktör.

### ***Administrativa projekt***

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 ska i allt väsentligt vara ett standardsystem med så få anpassningar som möjligt och bolagen ser goda synergieffekter.

Verksamhet: syftar till att skapa en struktur eller ett "skelett" i ett kvalitetsledningssystem för systematiskt förbättringsarbete inom Svenska Bostäder. Upprinnelsen till projektet var ett uttryckt behov från företagsledningen att förbättra samarbetet i organisationen och få till en mer processororienterad organisation. Projektet ska skapa en grundstruktur som ger en samsyn inom organisationen samt förtydliga processer och samband mellan processer. På så sätt uppnås en mer "tvärfunktionell" processinriktning, mot de upplevda "stuprör" som processerna tidigare åstadkommit. Målet är att skapa tydligare roller för ledning och medarbetare, och en högre kvalitet på vad bolaget 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.

Svebb/Intranät: Nuvarande version av Svebben/Intranät lanserades 2010. Sedan lanseringen har informationsstrukturen växt, tekniken moderniserats och behoven från anställda förändrats. Här pågår ett utvecklingsprojekt för att få ett intranät som stödjer verksamheten utifrån kartlagt behov.

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), Zitiuz (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.

#### **4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

##### ***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.

##### ***En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering***

Bolaget arbetar aktivt med att förebygga diskriminering, dels av anställda men också i relationen med våra hyresgäster och leverantörer. Förekomst av diskriminering visar sig bl.a. i våra medarbetar- och kundundersökningar som ett bra underlag för åtgärdsplaner. Inom bolaget lyfter vi frågan i olika forum för att den alltid ska vara levande. Hur vi förhåller oss tillvarandra.

##### ***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 har påbörjat ett förbättringsarbete. Vårt varumärkesarbetet 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.

##### ***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.

### ***Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande***

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 och löper nu på. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

### ***Stadsövergripande arbete med social hållbarhet***

I ägardirektiven har Svenska bostäder fått i uppdrag att ta fram ett socialt bokslut för 2016. Arbetet är påbörjat och kommer utvecklas under 2017.

Utgångspunkten för CSR-strategin (Corporate Social Responsibility) som är antagen av styrelsen är bolaget som 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 finns 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.

I Husby har inletts ett mer långsiktigt arbete tillsammans med Rädda Barnen. Rädda Barnens nationella arbete för social hållbarhet och barns rätt till trygga uppväxtvillkor i socioekonomiskt utsatta bostadsområden i Sverige.

### ***Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning***

Bolaget följer det av staden framtagna programmet för upphandling och inköp, vilket också är taget av vår styrelse under 2016.

Bolagets upphandling ska därmed bidra till mål om:

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

Avvägningar mellan inriktningsmålen beror på vilken vara, tjänst eller entreprenad som upphandlas. Krav som ställs inom respektive målområde ska också noggrant analyseras utifrån eventuella konsekvenser avseende ekonomisk hållbarhet.

Bolaget kommer i framtida strategi jobba med bör och skall krav vid upphandling med sociala krav.