

VD-kommentarer Årsbokslut 2016, Stockholmshem

Innehåll

A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	2
B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar	2
C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
Årsbokslut	3
Investeringar	4
Försäljning av fastigheter.....	4
D: Stora projekt och investeringar	4
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	5
Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.....	7
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.	8
Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen.	10
E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål.....	11
1. Ett Stockholm som håller samman	11
Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder.....	11
Nya bostäder när Stockholm växer.....	12
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden	12
Skolplanering för ett växande Stockholm.....	13
Förbättra lokalutnyttjandet.....	13
2. Ett klimatsmart Stockholm	13
Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	14
Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik	14
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	15
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	15
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla	15
Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas	16
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor	16
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	16

A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nöjdast kunder någonsin. Kundundersökningen för 2016 visade en ökning på 1,6 % från 81,6 till 83,2 för serviceindex och en ökning på 1,1 enheter från 76,7 till 77,8 för produktindex. Ökad trygghet och förbättrad information samt satsningar inom Fint Hemma bidrog till bolagets bästa resultat någonsin. Efter analys för att ytterligare utveckla trivseln i områdena utvecklar vi rondering för kontroll och åtgärder kring bolagets miljöstugor. En heltäckande processbeskrivning avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt har tagits fram och införts i pågående projekt. Bland annat säkerställer processen information och inflytande och möjlighet att påverka val av upprustningens standardnivå för hyresgästerna.

Bolaget har påbörjat 513 bostäder vilket uppfyller uppsatt mål om 500 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter, 531 mot 600, varav en del studentlägenheter uppnåddes inte riktigt p.g.a. försenad leverans från entreprenör. I projektportfölj planerades för 2399 bostäder, vilket nästan når målet på 2500, och beror på att några projekt senarelagts eller minskats i omfattning. För att nå de ökade bostadsproduktionsmålen måste dock antalet planerade lägenheter öka under 2017, vilket bolaget arbetar intensivt med.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 377 mnkr. Investeringsvolymen understeg det budgeterade för 2016 till följd av fördröjningar i nyproduktion samt underhållsprojekt.

Avseende bolagets miljörelaterade mål har energimålen inte uppnåtts. Bolaget har förändrat budgetplaneringen, ansvarskraven och tillsatt mer resurser inom ramen för energioptimeringsarbetet. Det ger viss effekt 2017 men mer tydlig effekt 2018. Angående matavfallet fick bolaget pris för mesta ökningen 2016 från Stockholm Vatten men vi behöver öka takten och samarbetet för att uppnå framtida mål om 70% till 2020. För att öka produktion av solenergi kommer t.ex. varje takprojekt för 2017 och 2018, innehålla en särskild analys om det är lämpligt att installerasolceller på dessa tak. Bolagets erbjudande om laddstolpar har tagits emot väl både medialt och av hyresgäster. Projektet Grow Smarter har även påbörjats och löper enligt plan.

För att utveckla staden har bolaget ex. arrangerat Återvinningskalaset i Valla, haft en utomhusbio i Bagarmossen, hantverksmässa samt en loppis på Byälsvägen och i Hökarängen hölls en hållbarhetsfestival.

Bolaget har uppnått målen avseende praktikplatser, sommarjobb och Stockholmsjobb. En oro är att sjukfrånvaron ökat till 4,5 procent. Orsaken är i huvudsak att långtidssjukfrånvaron ökat. Medarbetarundersökningen genomförs under januari och februari 2017 och en djupare analys för att minska sjukfrånvaron kommer att göras.

I ILS rapporteringen framgår måluppfyllelse och aktiviteter mer i detalj än vad som redovisas i detta dokument.

B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad beräknas ändå att fortsatt vara mycket hög. Det finns inga tecken på ett minskat behov av bostäder oavsett var de finns i beståndet, om det är nybyggt eller i äldre bestånd. Exempelvis har bolaget fått in 3500 ansökningar på 14 nya radhuslägenheter - hyresrätten är ett val många vill göra nu.

Antalet personer i bostadskön har passerat en halv miljon. Stockholms stad bedöms passera en befolkning på 1 miljon år 2020 med en fortsatt stark inflyttning. Under 2016 och 2017 beräknas Stockholms stad ta emot över 6 000 personer som fått uppehållstillstånd och behöver boende. Behovet av både tillfälliga och mer långsiktiga bostäder ökar också till följd av detta. Det kommer således finnas en avsättning för hyresrätter framöver.

Fortfarande kvarstår det också osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning framöver. Det pågår samtal tillsammans med systerbolagen och Hyresgästföreningen med ambitionen och målsättningen att nå en överenskommelse och ett avslut under 2017, för att inleda infasningen av en systematisk hyressättning under 2018.

Bolaget har tagit fram en lokalstrategi vilket leder till en marknadsplan för respektive förvaltningsområde. Det har bidragit till en minskning av vakansgraden för lokaler till 9 procent, trots att bolagets mest svåruthyrda lokaler ligger med i statistiken. Efterfrågan på Stockholmshems lokaler är god och vakanta lokaler väcker oftast många intressenters intresse. Under 2016 tecknades 184 nya lokalavtal vilket är en ökning från 176 2015.

Under året har en justerad modell för verksamhetsplanering och uppföljning i bolaget tagits fram. Det innebär att bolaget tagit fram övergripande mål och delmål vilket avser att öka fokus för medarbetarna och att styrningen sker mot en treårsperiod. Mål och aktiviteter följs upp inom respektive avdelning och på övergripande nivå. Bolagets processinriktade arbetssätt fortsätter att utvecklas för att säkerställa gemensamma arbetssätt och ständiga förbättringar.

Bolaget har startat ett chefsutvecklingsarbete med kontinuerliga chefsträffar för att stärka cheferna i deras uppdrag och skapa bättre ytor för samarbete i bolaget, där det aktiva och kommunikativa ledarskapet är ledorden. Bolaget har även infört nya roller i bolaget för att samla kompetens och förbättra samordning inom områden där bolaget ser det absolut nödvändigt. Exempel på nya roller är Skadedjurssamordnare, Utemiljösamordnare, Utemiljöspecialist och Radonsamordnare.

C. Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

(Siffror inom parentes avser föregående års utfall)

Årsbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 377 (340) mnkr. Det av ägaren fastställda resultatkravet uppgick till 380 mnkr exklusive realisationsvinster. Inga realisationsvinster redovisades under perioden. Engångsposter uppgick till 0 (23) mnkr. Föregående år avsåg engångsposter en återföring av tidigare års nedskrivning av fastighets bokförda värde, vilket medför att resultat efter finansnetto uppgick således till 377 mot 363 mnkr föregående år.

Omsättningen uppgick till 2 283 (2 156) mnkr. För 2016 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande 0,68 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari 2016. Bostadshyresintäkterna uppgick till 1 937 (1 844) mnkr. Utfallet av hyresförhandlingarna var något lägre än budgeterat. Lokalhyresintäkterna uppgick till 185 (173) mnkr.

Kostnaderna uppgick till 1 764 (1 622) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 235 (208) mnkr, det vill säga 27 mnkr högre än föregående år. Enligt den normalårskorrigerade värmestatistiken var 2016 kallare än 2015. Vidare har ett flertal nyproduktionsprojekt färdigställt vilket ger högre uppvärmningskostnader. Cirka 50 procent av fjärrvärmekostnaderna är av fast karaktär och påverkas således inte av temperaturskillnader.

Kostnaderna för el, vatten och avfall uppgick till 149 (136) mnkr. Orsaken till det högre utfallet är huvudsakligen högre kostnader för vatten, efter en kraftig höjning av priserna från Stockholm Vatten, samt något högre elpriser. Reparationsdelen i kostnaderna vid upprustningar uppgick till 104 (145) mnkr. Detta är något lägre än vad som budgeterats.

Personalkostnaderna uppgick till 264 (253) mnkr en ökning med 11 mnkr jämfört med föregående år. En större del av förändringen är en följd av bolagets ägardirektiv om utökad nyproduktionstakt och då har fler projektledare anställts. Huvudinriktningen för bolaget är annars att antalet anställda anpassas till en kostnadseffektiv modern förvaltning men även den service- och ambitionsnivå som bland annat ägardirektiven medför.

Som ett resultat av den höga investeringstakten i främst nyproduktion ökar bolagets avskrivningar till 436 (406) mnkr.

Det finansiella nettot uppgick till -142 (-171) mnkr vilket var en minskning med 29 mnkr. Utfallet är något lägre än budget. Den lägre räntekostnaden är en följd av de sjunkande räntenivåerna under året. Bolagets snittränta minskade från 2,0 procent till 1,4 procent. Belåningen ökade dock under året från 9 286 mnkr till 10 232 mnkr.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 682 (2 109) mnkr, fördelat på nyproduktion 911 (1 370) mnkr, ombyggnader 740 (658) mnkr, förvärv av fastigheter för 26 (78) mnkr samt inventarier 5 (3) mnkr. Bolagets budgeterade investeringsvolym uppgick till 1 852 (2 267) mnkr och avvikelserna beror huvudsakligen på fördröjningar av underhållsprojekt som en följd av svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnationer.

Försäljning av fastigheter

Fastigheter har förvärvats för 26 (78) mnkr. Några försäljningar av fastigheter har inte skett under 2016.

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 byggstarter 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 att inte nå uppsatta mål för nyproduktionen analyseras kontinuerligt 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 antogs av Stockholmshems styrelse 6 oktober 2016.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektprognosen är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är nu helt färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q2 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen och 10 lägenheter som kommer att förhyras som företagarlägenheter. Utöver bostäder kommer projektet att innefatta 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektprognosen uppskattas till ca 480 mnkr med en avkastning i balans.

Projektet är nu inflyttat vad gäller lägenheter och livsmedelsbutik. Under våren 2016 togs servicelägenheterna samt förskolan i bruk. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 28 januari 2013. 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 415 mnkr med en avkastning i balans. Projektet är färdigställt och slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q2 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

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

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

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 153 hyreslägenheter, en COOP, tre mindre affärslokaler, 1 kontor, 1 samvarolokal, 1 lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet kommer även att innefatta 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektprognosen är beräknad till cirka 608 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttningarna sker etappvis med en första inflyttning under december 2016. Projektet kommer att färdigställas under Q4 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Inflyttningar planeras att påbörjas under Q1 2018. Projektprognosen uppskattas till ca 805 mnkr med avkastning i balans.

Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitektävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholms hem 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 avsåg 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 526 mkr med en avkastning i balans. Byggstart var i dec 2016 och första inflyttningen till mitten av 2018.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport

Vågdalen, fd. 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. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 2016-09-05. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten först kunna ske under Q1 2017 och därmed inflyttning under 2020. Projektprognosen uppskattas till 395 mnkr med en avkastning i balans. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

Stockholmshems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, är i stort behov av genomgripande renovering. Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmshems område Valla torg i Årsta. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholmshems projekt därför långtgående åtgärder inom energieffektivisering vilka innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till ca 60 kWh/m² A-temp att jämföra med 92 kWh/m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad. Genomförandebeslut fattades av Stockholmshems styrelse 2015-08-27 samt i kommunfullmäktige den 2015-12-14. Projektet har startat och beräknas stå klart under 2018.

Projektprognosen är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr och med en avkastning i balans

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektprognosen var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har försejats p.g.a. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Husproduktionen startade juni 2016. Inflyttning beräknas att ske under Q2 2017. Den uppdaterade projektprognosen beräknas till 60 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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 påbörjades redan hösten 2014. Stockholmshem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. 186 lägenheter är inflyttade och 93 lägenheter kommer att hyras ut till SHIS under 1 år med per start i maj 2017.

Projektprognosen är beräknad till 350 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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 195 mnkr med en avkastning i balans. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet byggstartades under Q2 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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. Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 3 november 2016. Byggstarten var i december 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektprognosen är beräknad till ca 187 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vårdhemmet, Räcksta

I april 2016 förvärvade Stockholmshem en tomträttsfastighet av Micasa. Syftet är att bygga om en befintlig byggnad som uppfördes på 70-talet som ålderdomshem. Efter ombyggnad kommer byggnaden att innehålla 204 lgh åt SHIS som kommer att hyra lgh under en period om 10 år. Därefter ska bygganden rivs för att inom fastigheten ge plats åt ca 170 "vanliga" lgh samt ca 200 lgh åt SHIS. Ombyggnaden beräknas vara färdigställd under Q2 2017.

Projektprognosen beräknas till 124 mkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstastråket del 2 bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Flera omtag i programarbetet, bl.a. gällande trafiksituationen kring snabbspårvägen, har förskjutit projektet i tiden. Inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 16 maj 2016. Samråd och granskning har genomförts. Detaljplanen antogs i SBN den 8 december 2016. Genomförandebeslut planeras till Q3 2017. Exploateringsarbeten sker under 2017, 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 2020. 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 Q2 2017. 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 och granskning har genomförts och ett inriktningsbeslut fattades av Stockholmshems styrelse 3 november 2016. Detaljplan förväntas att antas i KF under Q1 2017. Byggstarten beräknas till 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Inflyttning beräknas ca två år efter byggstart. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 720 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 togs åter upp och detaljplanen var på granskning under Q1 2016, men är återigen stoppat pga av buller. SBK har meddelat att planarbetet måste börja om från början.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Nytt huvudkontor samt bostäder i Skärholmen

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. Stockholmshems styrelse antog inriktningsbeslut den 8 december 2016. Projektprognosen beräknas till 405 mkr. Start PM beräknas att antas av SBN under Q1 2017 och en byggstart under 2019.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

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 granskning och antogs under dec 2016. Byggstart planeras till Q3 2017.

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 samt granskning. Detaljplanen antogs av SBN under december 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 två nya lamell innefattar totalt 145 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q3 2017 och därefter kan ett inriktningsbeslut tas i styrelsen.

Byggstart planeras till 2018.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd är genomfört. Granskning planeras under Q1 2017. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2018.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

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

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Samråd planeras i dagsläget till Q1 2017, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart uppskattas först till 2020.

Folkparksvägen, Solberga

I december 2015 erhöll Stockholmshem en markanvisning om 200 bostäder i Solberga utmed Folkparksvägen. Av de 200 bostäderna är ca 80 avsedda för Stockholmshusen. Start-PM för Stockholmshusdelen erhöles i december. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017 och en byggstart planeras att ske under Q4 2017.

Bagarmossen – Skarpnäck

Stockholmshem erhöles i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM planeras till Q1 2017 och en antagen detaljplan till Q4 2019.

Örtuglandet (Åkeslund), Bromma

På egen mark har start-PM utfärdats för ca 95 lägenheter. Samråd har genomförts och granskning planeras att ske under Q1 2017. Byggstart planeras till 2018.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden kopplat till Stockholms stads inriktningsmål

I. Ett Stockholm som håller samman

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

Stadsdelsutvecklingsprojektet Bagarmossen Smartup som pågått sedan hösten 2014 fortskred och gick under 2016 in på sitt sista år. Arbetet har fokus på att stötta och förverkliga boendeinitiativ tillsammans med lokala aktörer för att stärka stadsdelens utveckling. Exempel på aktiviteter under 2016 har varit att stötta uppstarten av Stockholms första cykelkök som tillsammans med cykelfrämjandet hållit cykelkurser för vuxna. Ett samarbete med Kulturskola och konstnärer som lett till offentlig konst både i form av muralmålningar och funktionella konstverk som "Hitteblomster". Flera nya lokala arbetsplatser i form av "gemensamhetskontor" för lokala egenföretagare har också kommit till under året i Bagarmossen, där projektet stöttat framtagande av/förslag till lämpliga lokaler för de verksamheterna.

Med inspiration från Bagarmossenprojektet har även stadsodlingsprojekt startats upp i både Hässelby och Rinkeby under 2016. Med fokus på mat, biologisk mångfald och barn- och ungdomsvänliga aktiviteter, har projektet engagerat många yngre och kommer att fortgå under 2017. I Hässelby kommer vi då även ha en inriktning mot konst och utsmyckning av offentlig miljö. Utifrån erfarenheterna i Bagarmossen, sker nu även en upphandling av stadsodlingskonstler för att förenkla för kommande projekt.

I Fokus Skärholmen har planering för aktiviteter och organisation påbörjats under 2016. Stockholmshems styrelse fattade i december 2016 ett inriktningsbeslut att starta arbetet för att bygga ett 18 våningshus i Skärholmens centrum. Huset kommer att innehålla ca 100 bostäder och fyra våningar lokalyta med bland annat Stockholmshems nya huvudkontor. Utöver fler bostäder och arbetsplatser är målet att det höga huset med nya lokaler kan inspirera till ännu mer kulturverksamhet i stadsdelen och bidra till stadsdelens fortsatta utveckling.

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholmshem byggstartade totalt 513 bostäder under 2016 och prognosen för 2017 är att starta 530 lägenheter. Stockholmshem arbetar aktivt med att söka markanvisningar, inventera egna fastigheter utifrån möjlighet till förtätning samt leta projektfastigheter att förvärva för att uppfylla målet att från och med 2019 årligen byggstarta 1000 lägenheter.

Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta sitt första Stockholmshus omfattande 70 bostäder under slutet av 2017. Samarbetet med Svenska Bostäder samt Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet för att få till stånd nya projekt fortsätter.

På grund av tröghet i processen vid bygglovsansökningar där hänsyn måste tas till exempelvis överklaganden och avslag, finns risk för förseningar samt att målet om 1000 byggstarter 2019 inte uppnås.

Under 2016 färdigställdes totalt 586 bostäder och prognosen för 2017 är 690 färdigställda bostäder för inflyttning.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Mot bakgrund av behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden har Stockholmshem överlämnat 219 bostäder till SHIS samt 186 bostäder åt studenter. I samarbetet med SHIS har Stockholmshem under året uppfört ett par modulbostäder och avsikten är att gå vidare med ytterligare projekt där modulbostäder uppförs på mark som anvisas av staden. I vilken takt detta kan ske, råder det en viss osäkerhet kring, med anledning av svårigheter kring bygglovsansökningar samt framförallt överklaganden av byggloven.

För att möta det utökade behovet av bostäder mot bakgrund av det ökade antalet nyanlända, har Stockholmshem hyrt bostäderna av en leverantör. Stockholmshem har sökt bygglov för att flertal projekt med tillfälliga bygglov och förhoppningen är att under 2017 kunna byggstarta knappt 1000 lägenheter i bostadsmoduler. Bolaget arbetar intensivt med att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna uppföras under hösten/ vintern 2017.

Stockholmshem inventerade fastighetsbeståndet under hösten 2015, utifrån vilka lokaler som skulle kunna göras tillgängliga för akutboende. När behovet av att hitta lokaler för korttidsbo-

enden åter blev aktuell hösten 2016, har listan uppdaterats och överlämnats till Socialförvaltningen som besiktigat de lokaler som de varit intresserade av. För närvarande är tre objekt aktuella att tas i bruk för korttidsboende, arbete pågår med att säkerställa och anpassa objekten för att uppfylla brand- och ventilationskrav. De aktuella objekten är bostadspaviljonger i Gröndal som kan tas i bruk inom kort, kontor i Midsommarkransen samt ett tidigare akutboende i Årsta.

Indikatorerna gällande förmedling av ungdomslägenheter samt försöks- och träningslägenheter uppfyller de uppsatta målen för 2016. Bolaget har under året tillhandahållit 166 lägenheter för försök och träning, 11 kompiskontrakt för ungdomar och 9 kompiskontrakt för +65.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Under 2016 överlämnades en förskola omfattande 4 avdelningar i Liljeholmskajen. Vidare planeras förskolor med planerad byggstart från och med 2017 i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlingen/Idlängen (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

Stockholmshem eftersträvar att hyra ut sina lokaler till långsiktiga hyresgäster med verksamheter som ger mervärden för bostadshyresgästerna, ökar områdenas attraktivitet och fastigheternas värde över tid. Aktörer som exempelvis Blommor 4U, Cykelköket, konstnärer och privata odlare inom satsningen på stadsodling i Bagarmossen SmartUp bidrar till ett bekvämt boende och en närmiljö som känns både välkomnande och trygg. Valet av verksamheter utgår från lokala behov och med hänsyn tagen till vilken kringliggande service som erbjuds.

Med grund i det goda resultatet av skyltprogrammet för Hållbara Hökarängen, genomförs det även i Bagarmossen ett skyltprogram i centrum. Programmet sker i samarbete med det lokala näringslivet. I Skarpnäck, Bagarmossen, Rågsved och Järva har Stockholmshem ett nära samarbete med näringslivsföreningarna, i bland annat Hässelby pågår arbete för att göra fler lokaler uthyrningsbara. Parallellt arbetar vi löpande med att knyta kontakter med näringsidkare som kan komma att bli framtida lokalhyresgäster.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Stockholmshem arbetar fortlöpande med att energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning, där resultaten förväntas komma under 2017 och 2018. Våra nyproducerade byggnader utvecklas ständigt för lägre energibehov. Vidare har bolaget vid ombyggnationer alltid ett särskilt fokus på att nå betydligt lägre energianvändning. Nya solenergianläggningar har installerats och vid all nyproduktion utreds möjligheten för solpaneler på tak, vilket även har börjat göras vid omläggning av tak. Bolaget har 6 anläggningar för solenergi varav 3 i full drift som under 2016 producerade 57,4 MWh. Samtliga förväntas att vid full driftsättning bidra till ett sänkt behov av köpt energi och uppnå målsättningen 2017 om 246 MWh.

Inom ramen för EU-projektet GrowSmarter installeras ett antal smarta energilösningar vid renoveringen av byggnaderna i Valla Torg. Drygt 300 bostäder energieffektiviseras med målsättningen att bostäderna ska minska sin energianvändning med 60 procent, minska utsläppen från transporter i området, installation av smarta system för sophantering och sopsortering, solenergiproduktion och återvinning av spillvärme. Projektet pågår under 2015-2019.

Bolaget arbetar aktivt med klimatsmarta lösningar i transportfrågor för våra anställda och hyresgäster. Bland driftorganisationens fordon har Stockholmshem enbart miljöbilar och sedan 2016 finns även ett antal elcyklar för medarbetarnas transporter i tjänsten. Företaget erbjuder hyresgäster laddstolpar för elbilar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. I projektet Bagarmossen SmartUp har en lådcykelpool etablerats för bolagets hyresgäster och under 2017 kommer bolaget att arbeta med att underlätta för cykel- och bilpoolsanvändning samt försöka möjliggöra lådcykelpooler i fler av bolagets bostadsområden.

Cirka 25 procent av företagets bostadshyresgäster har idag möjlighet att lämna matavfall för insamling. Osäkerheten kring de framtida förutsättningarna för "gröna påsen" gör att bolaget under kommande år kommer att utveckla sina strategier och planering för alternativa kostnadseffektiva insamlingsmetoder. Förbättringen av miljörummens källsorteringsmöjligheter fortsätter i beståndet genom satsningar på sophantering och städning av grovsoprum. Med en ökning av 39 nya hämtställen under 2016 vann Stockholmshem pris för störst ökning av matavfallshämtning. Stockholmshem har aktivt arbetat för att nå stadens mål att 70 procent av Stockholmarnas matavfall ska samlas in till biogas- och biogödselproduktion år 2020.

Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Bolaget har bedrivit ett ambitiöst arbete avseende radon- och skadedjurshantering de senaste åren. Idag kan varje skadedjursärende följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Bolagets strukturerade arbetssätt för att sanera byggnader och lägenheter med förhöjda halter av radon fortsätter under kommande år. Färre än 0,5 % av bostäderna har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. Bolaget följer noga utvecklingen och analyser före ombyggnation så att nya energibesparande åtgärder inte påverkar fastigheternas ventilation och inomhusmiljö på ett negativt sätt.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggsvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Fuktkontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

För att erbjuda en väg in på arbetsmarknaden för ungdomar och nyutexaminerade erbjuder Stockholmshem både feriejobb och praktikplatser i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium.

Under sommaren 2016 erbjöds feriejobb till 80 ungdomar mellan 16-19 år i Stadens regi. Ungdomarna arbetade under tre veckor och då främst inom områdesskötsel hos våra parkentreprenörer. Förutom feriejobben inom Stadens regi erbjöds ytterligare sex ungdomar sommarjobb

inom bolaget.

Att erbjuda feriejobb och praktikplatser inom organisationen är också ett led i att attrahera framtida medarbetare och skapa intresse för olika yrkesroller och arbete inom Stockholms stad. Totalt erbjöd Stockholmshem 16 praktikplatser inom olika delar av organisationen. Av dessa platser kom åtta från arbetsmarknadsinsatsen Jobbtorg. Under 2017 kommer ett projekt för att ytterligare utveckla detta ske inom ramen för våra utemiljösatsningar.

Stockholmshem anställde under året fyra personer inom ramen för Stockholmsjobb varav en tjänst var en ungdomsanställning. I samarbete med Enskede gymnasium och Kista gymnasium har tre ungdomer erbjudits längre praktik inom fastighetsskötsel och en elev från Rinkebyskolan genomförde sin praoperiod på bolaget. Två studenter från Yrkeshögskolan X-center och en student från KTH gjorde också längre praktikperioder inom bolaget.

Stockholmshem har deltagit på arbetsmarknadsdagar på yrkeshögskolor och på samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag LAVA på KTH.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Stockholmshem har under året arrangerat och deltagit i aktiviteter och events som skapar liv och trygghet i våra bostadsområden. Ambitionen har varit att göra det i samarbete med andra lokala aktörer, och att uppmuntra och ge stöd åt aktörer och positiva initiativ som vill utveckla våra stadsdelar. Tillsammans med Stockholms stad och industripartners i EU-projektet GrowSmarter arrangerades Återvinningskalaset i Valla för boende och andra intresserade vid Valla Torg. I Bagarmossen arrangeras utomhusbio, hantverksmessa och en loppis på Byälvsvägen. I Hökarängen arrangerades ett sommarprogram för alla åldrar, som inleddes med Hökarängens dag och avslutades med en hållbarhetsfestival.

Tryggheten i Stockholmshems fastigheter ökar med Installation av Aptus (elektroniskt passage-system) i portar och allmänna utrymmen samt installation av porttelefon.

I Skärholmen har planering för bolagets engagemang i och organisation för Fokus Skärholmen påbörjats. Utöver fler bostäder och arbetsplatser är målet att vårt nya höga hus med lokaler för oss och för kulturverksamhet kan inspirera till ännu mer kulturverksamhet i stadsdelen och bidra till stadsdelens fortsatta utveckling.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bolaget har under året arbetat med att i ombyggnadsprojekt förbättra våra rutiner så att vi utifrån tillgänglighetsperspektivet tar med åtgärder som förbättrar den fysiska miljön för personer med funktionsnedsättningar. Vi målsätter därför antalet underhållsprojekt med tillgänglighetskrav för att få med det i planeringen inför varje projekt där det är möjligt och enkelt att genomföra. De vanligast förekommande åtgärderna är: Installation av porttelefon, installation av dörröppnare i entredörr, teleskopdörrar i hissar, anpassning av funktionsknappar och dess placering i hissar, förbättrad tillgänglighet i allmänna utrymmen som tvättstugor, förråd m m via ramper, Ökad tillgänglighet till gårdspergola via trappfria gångar, och Markering av trappstosar.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Under 2016 har en heltäckande processbeskrivning avseende hyresgästinflytande vid ombyggnadsprojekt tagits fram. Syftet har varit att tydliggöra och utveckla samrådsprocessen och arbetet med hyresgästinflytandet vid ombyggnadsprojekt. Bland annat säkerställer processen att hyresgäster får information och inflytande, att hyresgästerna får möjlighet att påverka val av upprustningens standardnivå och att boendeflytandeavtalet med Hyresgästförening följs. Processen har beslutats och kommer under våren 2017 implementeras i samtliga pågående eller uppstartande ombyggnadsprojekt som kräver hyresgästgodkännande.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholmshem tillämpar kompetensbaserad rekrytering, vilket innebär att vi säkerställer att vi fokuserar på rätt saker, efterfrågar den kunskap och kompetens vi verkligen behöver och bedömer den på bästa sätt. Det handlar om att göra träffsäkra rekryteringar och minska felmarginalerna. Metoden är ett verktyg för oss att vara en icke-diskriminerande arbetsgivare. Den bidrar även till en tydligare rekryteringsprocess och ger oss underlag för att vidareutveckla och planera för vår framtida kompetensförsörjning med anställda som representerar en blandning av t ex bakgrund, ålder och kön.

Konkurrensen om kvalificerad arbetskraft inom branschen ställer höga krav på bolaget att vara en bra och modern arbetsgivare för att på så sätt kunna behålla nyckelpersoner och attrahera de mest kompetenta medarbetarna på marknaden. Branschjämförelse gjordes under året genom deltagande i Nyckeltalsinstitutet. Jämförelsen visar att Stockholmshem överlag står sig väl i konkurrens med andra företag i branschen. En översyn har under året gjorts över bolagets friskvårdserbjudande för ökad flexibilitet och valfrihet och nytt förslag har tagits fram.

För att stärka arbetsgivarvarumärket satsar Stockholmshem på kompetensutveckling för medarbetare och chefer. Chefsforum har under året anordnats för samtliga chefer med fokus på bland annat employer branding, förändringsarbete, teambyggnad, samarbete och arbetsglädje. Flera goda exempel har också lyfts fram på bolagets Intranät och framgångar har firats för att stärka det interna företagsklimatet. Som fortsättning för att stärka cheferna i aktivt och kommunikativt ledarskap inledde bolaget utvecklingsprojektet "Stockholmshemschefen".

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

För att säkerställa att Stockholmshem uppfyller de nya reglerna gällande lönekartläggning i Diskrimineringslagen genomfördes under hösten 2016 en omfattande lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv av alla befattningar inom bolaget. Syfte och målsättning med kartläggningen är att det inte ska finnas några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män samt att skapa en enhetlig och homogen rollstruktur för Stockholmshem. Bolagets chefer och fackliga representanter har involverats i projektet.

Stockholmshem har de senaste åren arbetat aktivt för att få en jämn könsstruktur för ledande befattningar. Ledningsgruppen består idag av 50 procent kvinnor och andelen kvinnliga chefer totalt uppgår till 38 procent. För fem år sedan var siffrorna 33 procent kvinnor i ledningsgruppen och 24 procent för chefer totalt. Fler kvinnor har också anställts inom mansdominerade yrkesgrupper inom bygg och teknik.

Den utbildningsdag med fokus på mångfald och jämställdhet som planerats genomföras 2016 blev uppskjuten på grund av resursbrist men kommer genomföras under 2017 för alla anställda.