

VD-kommentarer tertial 1 2017

Innehåll

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	2
B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar	2
C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar	3
Tertialbokslut	3
Årsprognos	3
D: Stora Projekt och Investeringar	4
Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige.....	4
Planeringsprojekt,(utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige.	6
Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar.....	8
E: Särskilda uppdrag och fokusområden.....	8
1. Ett Stockholm som håller samman.....	8
Nya bostäder när Stockholm växer	8
Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden	8
Nyanlända	9
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	9
Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen	10
Skolplanering för ett växande Stockholm	11
Förbättra lokalutnyttjandet	11
2. Ett klimatsmart Stockholm.....	11
Energianvändningen är hållbar.....	11
Transporter i Stockholm är miljöanpassade	12
Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	12
Stockholms kretslopp är resurseffektiva	12
Inomhusmiljön i Stockholm är sund	12
Stockholms miljö är giffri	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	13
Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	13
Administrativa projekt	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	14
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	14
En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	14
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor	14
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla	14
Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	15
Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	15

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Under årets första tertial har bolaget färdigställt en process för hyresgästinflyttande vid ombyggnation. Denna förtydligar alla steg inför en ombyggnation och försäkrar att boende i området involveras och ges möjlighet till inflyttande.

Utfallet i ILS ser för bolaget positivt ut efter första tertialet, med undantag för sjukfrånvaro och antal påbörjade bostäder. Under tertialet har inga bostäder byggstartats och prognosen för året är 543st av årsmålet på 600. Målet anses svåruppnåeligt då projekt med byggstart under 2017 har flyttats till 2018 på grund av förseningar i planarbetet. Stockholmshem arbetar för att utöver dessa bostäder också starta produktion av tillfälliga modulbostäder för nyanlända, där en produktion av 100 lägenheter startat i Örby, vilka även beräknas stå klara under året. Bolaget ser risker för förseningar och vidare tröghet i nyproduktionstakten till följd av utdragna planprocesser, överklaganden och bygglov. Två projekt 2017 kan komma att påverkas av ovan nämnda faktorer, Karneolen och Fjärdingsmannen etapp 2. Rådande regler och lagar anser bolaget begränsande för att nå de efterfrågade produktionsmålen. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta bolagets första Stockholmshus om 70 bostäder under slutet av 2017 i Solberga.

Inom ramen för stadens satsning Fokus Skärholmen har bolaget inlett kontakter och sonderingar med likväl befintliga som nya lokala aktörer inför flytten till nya huvudkontoret. Syftet är undersöka möjligheten att bidra till social hållbarhet genom fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fastigheten. Bolaget har beslutat att inleda förstudie och projektering för ett större underhållsarbete i Sättra. Vidare inleds arbete med renoveringsbehov i Skärholmen för bolagets befintliga bestånd i området. Projekten avser att anknyta till stadsdelsutveckling i Skärholmen som helhet.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Stockholmshem har kunnat se en kostnadsutveckling i köpta tjänster likväl som för anbud i samband med att byggproduktion ökar i en oroande takt. Bolaget har startat ett analysarbete för att både kunna minska löpande kostnader likväl som hur vi ska arbeta för att säkerställa en bra konkurrens i produktion och att kostnaden inte blir för hög.

Under tertialet har åtgärder för att öka kostnadsmedvetenheten genomförts i upphandling genom bland annat en ny inköpsprocess samt uppdatering av upphandlingspolicy som säkerställer att upphandling görs korrekt och med affärsmässighet.

Mäta upphandlingar, analysera kommande upphandlingar med fokus på kostnader. Åtgärder för att öka kostnadsmedvetenheten genom bland annat en ny inköpsprocess

Stockholmshem fortsätter fokusera på nyproduktion och att nå kommande mål för nyproduktion av bostäder. Bolagets arbete med modulbostäder för nyanlända har intensifierats under tertialet.

C: Analys av ekonomisk utveckling och verksamhetsförändringar

(Inom parantes representerar föregående års resultat)

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 101 (94) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 784 (743) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 637 (602) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 103 (90) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 8 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i linje med föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 38 (29) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 91 (97) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 156 (152) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -46 (-49) mnkr vilket är högre än vad som budgeterats. Bolagets snittränta sjönk från 1,5 procent per 160430 till 1,3 procent per 170430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 476 (560) mnkr, fördelat på nyproduktion 321 (355) mnkr, ombyggnader 154 (155) mnkr, förvärv av fastighet 0 (26) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2017 uppgick per april månad till 370 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 370 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2017 genomfördes en hyreshöjning om 0,68 procent. Hyreshöjningen debiterades från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna överensstämmer med vad som budgeterats som en följd av att avtalet var ett tvåårsavtal, som förhandlades fram under 2015, avseende både 2016 och 2017.

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

I budgeten för 2017 har en snittränta, enligt stadens instruktion, bedömts till 0,9 procent på årsbasis. Enligt bolagets bedömning kommer snitträntan på årsbasis att vara cirka 1,1 procent, vilket betyder att räntekostnaderna kommer att överstiga budget med cirka 20 mnkr. Det kan innebära en viss justering av kommande prognos för tertiäl på årsbasis.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget. Budgeten uppgår till 1 902 mnkr fördelat på nyproduktion 1 140 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 480 mnkr, ersättningsinvesteringar 272 mnkr samt övrigt 10 mnkr. Vissa fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna kan uppstå under året samt även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

D: Stora Projekt och Investeringar

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

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektbudgeten var beräknad till cirka 411 mnkr. Projektet är nu helt färdigställt och kommer att slutredovisas i Stockholms hems styrelse under Q2 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q3/Q4 2017.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som hyrs av stadsdelsförvaltningen. Utöver bostäder innefattar projektet också 4 avdelningar förskola samt en livsmedelsbutik. Projektbudgeten var 480 mnkr. Projektet slutredovisades i Stockholms hems styrelse den 9 mars 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet omfattar 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter hyrs av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver finns en förskola och två butikslokaler. Projektbudgeten uppgick till 430 mkr. Projektet är färdigställt och har slutrapporterats till styrelsen 9 februari 2017.

Slutredovisning till kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 154 hyreslägenheter, en COOP-butik, tre mindre affärslokaler, ett kontor, en samvarolokal, en lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet har även 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen hyr. Projektprognosen är beräknad till cirka 609 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttningen pågår etappvis under 2017.

Slutrapporering till styrelse och kommunfullmäktige planeras till 2018.

Linaberg 19 + Sämjan 2, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 370 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Idag är projektprognosen beräknad till cirka 1036 mnkr med en avkastning i balans. Projektets första etapp byggstartades i december 2014 och etapp 2 planeras att kunna startas Q2/Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3, Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till ca 805 mnkr med avkastning i balans. Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken har ett nytt bostadskvarter och ett parkhus med totalt 129 lägenheter precis påbörjats. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015. Projektprognosen är beräknad till 526 mkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i december 2016.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vågdalen 1 (f.d. Lugnet 3), Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 5 september 2016. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten till maj 2017. Projektprognosen uppskattas till 395 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

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 beslutades testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsshems område Valla torg i Årsta.

Stockholmsshems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, var i stort behov av genomgripande renovering. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholmsshems projekt i och med GrowSmarter mer långtgående åtgärder inom energieffektivisering. Det 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 Stockholmsshems styrelse 27 augusti 2015 samt i kommunfullmäktige den 14 december 2015. Projektet är pågående och beräknas stå klart under 2018.

Projektprognosen är beräknad till 625 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr och 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 Årstråket del 2 bidrar Stockholms hem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 1 oktober 2015. Preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2018. Projektprognosen är i detta skede beräknad till 531 mnkr.

Genomförandebeslut i kommunfullmäktige planeras till Q3/Q4 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholms hem ytterligare 130 hyreslägenheter. Flera omtag i programarbete har gjort att projektet förskjuts i tiden. Stadsbyggnadskontorets nya strukturidé för Vallastråket innebär stora förändringar och ännu har ingen tidplan presenterats. Bemanning för projektet från stadens sida har ännu inte lösts, vilket påverkar tidplanen. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

Stockholms hem ska inom den nya planen bygga ca 155 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Inriktningsbeslut togs av kommunfullmäktige 14 mars 2017 och en preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 720 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 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr. Inriktningsbeslut planeras att tas före sommaren 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 164 hyreslägenheter. Den uppskattade projektprognosen var 405 mnkr i november 2015. Inriktningsbeslut planeras att tas före sommaren 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget planeras samråd till Q3 2017. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rensriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Samråd planeras i dagsläget till Q3 2017, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart som först uppskattas till 2021. Inriktningsbeslut planeras till under hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017 och en antagen detaljplan planeras i dagsläget till Q4 2018. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Nya huvudkontoret Stockholmshem

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 Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Stockholmshems styrelse antog inriktningsbeslut den 8 december 2016 och Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut den

20 mars 2017. Projektprognosen beräknas i dagsläget till 405 mkr. Start PM planeras att antas under Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. 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 Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Förvärvet beräknas i dagsläget kosta ca 17 mnkr.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholmshem byggstartade under tertial 1 2017 inga bostäder men prognosen för hela 2017 är att starta 543 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. Under T1 har Stockholmshem erhållit 3 markanvisningar motsvarande 310 bostäder.

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 intensivifiera 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 tertial 1 färdigställdes totalt 65 bostäder och prognosen för hela 2017 är 671 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 under tertial 1 inte kunnat överlämna några bostäder till varken SHIS eller studenter. Under året 2017 planeras dock 93 lägenheter för SHIS att färdigställas och likaså 172 studentlägenheter.

Målet för förmedling av ungdomslägenheter samt försöks- och träningslägenheter är för helåret 2017 att tillhandahålla 186 försöks- och träningslägenheter. Under tertial 1

har Stockholmshem tillhandahållit 46 lägenheter för försök och träning, 33 ungdomslägenheter, 1 kompiskontrakt för ungdomar och 3 kompiskontrakt för +65.

Nyanlända

Tillfälliga bygglov för sju platser runt om i Stockholm har tidigare sökts. Samtliga bygglov är överklagade, men Stockholmshem har ändå beslutat att byggstarta ett projekt med 100 bostäder under Q2 2017. Stockholmshem planerar för ytterligare 500 byggstartade bostäder under 2017. Fortsatt arbetar bolaget också intensivt med att identifiera nya lämpliga platser för ändamålet och att skapa förutsättningar för att ytterligare bostäder ska kunna byggas så snart som möjligt.

Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Med grund i tidigare års samarbete och goda erfarenheter med Risk och Sårbarhetsanalyser och en utveckling som kan kopplas till trygghet och funktionalitet, har Familjebostäder, SISAB, Svenska Bostäder och Stockholmshem valt att fortsätta sitt samarbete. Vid första RSA-sammanträdet (Inför RSA Steg 1) gjordes, förutom genomgång av överligt underlag, en granskning av matris framtagen 2013 (matrisen presenterar de åtaganden som finns för Stadens fastighetsbolag och Fastighetskontoret när det gäller uppdraget att äga och förvalta stadens fastigheter).

Stockholmshem har identifierat 20 åtaganden med varierande klassificering. Utöver detta görs en årlig riskinventering, där identifierade risker kontrolleras och behandlas dels av internrevisionsgruppen, dels av berörda enheter och/eller avdelningar samt vid behov av bolagsledningen. Risken anses behandlad när bedömning görs, att sannolikhet och konsekvens är minimerad i den utsträckning som kan anses ekonomiskt och/eller resursmässigt skälig.

Trygghetsåtgärder genomförs även på bolagsnivå utan att ligga inom ramen för RSA exempelvis i form av källarupprustningar med elektroniska passagesystem, belysningsåtgärder, trygghetsvandringar och inventeringar. Trygghetsarbetet utförs även i samråd med stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram (LUP) som redovisas i nedanstående kapitel.

Bolaget medverkar i en trygghetsdag i prioriterade området Rågsved tillhörande Enskede-Årsta-Vantör. Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Ikano, har bjudit in föreningar och hyresgäster i Rågsved till en trygghetsdag med fokus på våra hyresgästers boendemiljö. Målet är att boende i Rågsved ska känna sig informerade om hur myndigheter och fastighetsägare jobbar för ett tryggt Rågsved. Vidare ska hyresgäster känna att man fått kunskap och verktyg att hantera svåra situationer som kan uppstå i hemmet.

Bolagets samtliga medarbetare har gått en trygghets- och säkerhetsutbildning med fokus på trygga arbetsplatser och hantering i hotande situationer.

I Hässelby har en workshop utförts med fokus på utvecklande av nya centrum för mötesplatser.

Stockholmshem samverkar kontinuerligt med polis, Storstockholms brandförsvaret, systerbolag och andra nämner och organisationer i staden.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Utöver tidigare nämnd trygghetsdag i Rågsved arbetar bolaget med utvecklandet av en informationsfolder kring säkerhet för placering i tvättstugor. Foldern berör trygghet i flera aspekter, bland annat brandsäkerhet, vart hyresgäster kan vända sig vid störningar och vad hyresgäster kan göra om de misstänker eller utsätts för våld i nära relationer. Vidare arbetar Stockholmshem aktivt med grannvärdar i Skärholmen och Rågsved.

I Hässelby-Vällingby deltar Stockholmshem i platsfokus och trygghetsarbete kring Hässelby Torg. Bolaget har ett utemiljöprojekt i anslutning till fastigheterna på Beata Sparres gränd där vi rustar upp en otrygg och ”tråkig” entré till Hässelby Torg. Projektet genomförs i projektform med medel från bland annat Boverket.

I Spånga-Tensta deltar Stockholmshem i en arbetsgrupp som jobbar mot olovlig andrahandsuthyrning samt möjligheterna till att samarbeta kring en ”Boskola”. Även möjligheter att nyttja olika lokaler i bolagets områden för exempelvis läxläsning ses över.

Inom ramen för LUP i Skarpnäck fortlöper arbetet med Skarpnäckslyftet. Stockholmshem, ungdomsgården, stadsdelsförvaltningen och polisen jobbar tillsammans med boende, föräldrar och lokala aktörer för att öka tryggheten genom att ge bra förutsättningar och sysselsättning för de unga i området.

Under årets första tertiäl godkändes inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmen. Det nya huvudkontoret kommer att omfatta 18 våningar, varav 14 våningar ämnas bostäder och 4 våningar lokaler.

Stockholmshem har i samband med flytten till Skärholmen också ett uppdrag av ägaren att samverka med befintliga och nya aktörer i stadsdelen inom och utom Fokus Skärholmen. Syftet är undersöka möjligheten att bidra till fler arbetsplatser, mötesplatser och publika verksamheter utöver företagets egna i den nya fastigheten. Kontakter är tagna med och sonderingar pågår med Kulturhuset/Stadsteatern, Centrumägaren Grosvenor, Gymnasiestaben på Utbildningsförvaltningen (angående Skärholmens gymnasium), Skärholmens Stadsdelsförvaltning samt ytterligare några aktörer. Det kan röra sig såväl om nära samarbeten, gemensamma projekt och verksamheter, som hyresgäster i Stockholmshems nya fastighet. Flera möten har hållits under april-maj 2017 med representanter för Fokus Skärholmen och ytterligare möten är planerade under maj, bland annat tillsammans med representanter från stadsdelsförvaltningen. Dessutom har en ”walkshop” kring Skärholmens centrum arrangerats av Grosvenor den 3 maj 2017.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Stockholmshem har inom sin nyproduktion 7 stycken projekt (Syllen 3, Rosenlundsparken, Linaberg 19, Vågdalen, Sävlången/Idlången, Stadshagsklippan och Persikan) som är planerade med förskolor. Inom projektet Stadshagsklippan i Stadshagen på Kungsholmen planeras dessutom för två förskolor. Under årets första tertial har två projekt innehållande förskolor startats, inga förskolor har färdigställts.

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. Verksamheterna ska bidra till ett bekvämt boende och en närmiljö som känns både välkomnande och trygg. Valet av verksamheter utgår från lokala behov och med hänsyn till vilken kringliggande service som erbjuds. Verksamheterna ska på ett positivt sätt bidra till liv och rörelse samt skapa lokala mötesplatser. Genom ljuskällor från skyltar och skyltfönster, positiva ljudbilder och rörelser från exempelvis caféer och gym kan trygghet och trivsel öka. Under årets första tertial deltog bolaget i mässan ”Ny lokal – mötesplatsen för lokalsökande och lokaluthyrare”. Vidare har bolaget anställt ny lokalchef under årets första tertial.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Energianvändningen är hållbar

Stockholmshem fortsätter att löpande energieffektivisera verksamheten genom bättre övervakning och styrning. Vidare har bolaget alltid vid ombyggnationer ett särskilt fokus på energi för att nå betydligt lägre förbrukning.

Under årets första tertial har en plan framtagits och bolaget har påbörjat arbetet med energikartläggning i samverkan med våra systerbolag. Vidare har bolaget sett över arbetet med energieffektivisering genom ökade krav på organisationens tempo i injusteringar av värmesystem. Ett antal enkla förslag har framtagits för att minska varmvattenanvändning. Kompetensutveckling med medarbetare har genomförts under tertialet för att förbättra det interna arbetet med energiuppföljning. Ett antal ombyggnationer har påbörjats under tertialet där besparingspotentialen är större än 30% av nuvarande energiförbrukning.

Arbetet med EU-projektet Grow Smarter fortlöper enligt plan under tertialet. Projektets mål är att minska energiförbrukningen med 60% i bolagets fastigheter samt skapa ett socialt och ekologiskt hållbart område med de 12 smarta lösningarna.

Stockholmshem kommer vidare under 2017 installera solceller på två fastigheter i Hässelby.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Stockholmshem har enbart miljöbilar bland driftorganisationens fordon. Företaget fortsätter erbjuda hyresgäster laddstolpar för elbilar där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Bolaget genomför ett mindre test av en lådcykelpool i Bagarmossen inom ramen för Bagarmossen Smartup. Utifrån erfarenheterna från detta har bolaget nu anlitat en konsult som har i uppdrag att kartlägga och kontakta eventuella samarbetsaktörer. Syftet är att undersöka möjligheten att hitta ett samarbete med en kommersiell aktör som kan tillhandahålla cykelpooler för våra hyresgäster i större skala. Förslag har inkommit och nu inleds arbetet med att få till dialog med intresserade aktörer.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Under våren 2017 driver bolaget ett pilotprojekt tillsammans med CO2 city i samband med gårdsupprustning i Björkhagen, med mål att integrera verktyg för att arbeta med ekosystemtjänster i bolagets samtliga ombyggnadsprojekt, nyproduktionsprojekt och i förvaltningen. I projektet ingår dialog med de boende om ekosystemtjänster och gårdarnas utformning. Första delen av dialogerna är genomförda och nu inväntas projektering, kalkyler av grönytefaktorer och att landskapsarkitekterna ska presentera ett förslag för hyresgästerna.

Upphandling är nu klart och inväntar undertecknande för ramavtal för biodlingar samt stadsodlingscoacher. För att underlätta arbetet med stadsodling och biologisk mångfald för bolagets förvaltare och hyresgäster kommer de kunna avropa hjälp från stadsodlingscoacher och biodlare i framtiden.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

För att bidra till resurseffektiv avfallshantering under tertiäl 1 har försök påbörjats med separat insamling av matavfall i ett område med 350 lägenheter anslutna till sopsug. Vidare har bolaget påbörjat arbetet med matavfallsinsamling genom gröna påsen i Skarpnäck vilket berör ca 1000 lägenheter, arbetet har försenats i väntan på besked om hantering av avfallet.

Bolaget ser matavfallsinsamling med gröna påsen som resurseffektivt och enkelt. Gröna påsens fortsatta framgång är beroende av godkännande från Stockholm Vatten och Avfall för hantering.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. 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. 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 Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna.

Stockholms miljö är giftfri

Alla produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggvarubedömningens kriterier och ska vara rekommenderade eller accepterade. Arbetet med ny miljöcertifiering har påbörjats under tertialet.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Bolaget har skapat Stockholmsjobb inom området återvinningshantering med resurser från Jobbtorg. En särskild satsning görs inom språkstöd för studerande på SFI under tertial 1. Den första praktikanten inom språkstöd startade 3 april. Stockholmshems årsmål 2017 var att ta emot 88 ungdomar för sommarjobb, bolaget har utökat arbetet vilket resulterat i mottagande av 110 ungdomar och matchningen mot fyra stadsdelar har påbörjats. Ny rutin för mottagande har tagits för att förbättra introduktionen av sommarungdomarna.

Bolaget fortsätter utveckla samarbetet med stadsdelarna för att erbjuda feriearbete till ungdomar som står långt ifrån arbetsmarknaden. Arbetet har under tertial 1 bestått av förfinande av urvalsprocess och administration.

Administrativa projekt

Bolaget arbetar med införande av nytt fastighetssystem. Alla fyra kommunala bostadsbolag deltar och kommer succesivt att gå över till det nya systemet. Den preliminära planen är att Stockholmshem ska vara först ut under hösten 2017 och 2018. Därefter ska Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa implementera systemet under 2018. Tidplanen kommer att revideras vilket sannolikt innebär att första bolag kommer gå in under 2018 varefter de andra följer tätt inpå, då flera integrationer ska utvecklas mellan fastighetssystem och ekonomisystemet för att få önskad effekt.

Med anledning av affärssystembytet utvecklar Stockholmshems en ny webbplats i projektet WEST. WEST inleddes i januari och målet är att lansera den nya webbplatsen samtidigt som Fast2, med kundfunktionalitet och webbtjänster direkt kopplade till Fast2. Vidare kommer bolaget även utveckla ett nytt intranät med projektstart efter sommaren 2017.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

Bolaget har genomfört lönekartläggning samt deltagit i Nycketalsinstitutets mätning för jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visar att bolaget ligger bra till och att det inte finns osakliga löneskillnader i bolaget.

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

Planering av en medarbetardag med fokus på jämställdhet och mångfald har påbörjats. Målet är att öka intresse och förståelse för olikheter och skapa ökad kunskap om fördelarna med mångfald, såväl internt som i kontakt med hyresgäster och i samhället i stort. Dagen kommer att genomföras tertial 3.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholmshem arbetar löpande med att öka attraktiviteten som arbetsgivare. Fokus under 2017 ligger på fortsatt utveckling av arbetsgivarvarumärket. Beslut om att införa ett friskvårdbidrag som administreras genom en friskvårdsportal med attraktiva erbjudanden har tagits. Branschjämförelse genomförs genom deltagande i Nycketalsinstitutets undersökning "attraktiv arbetsgivare". Stockholmshem deltog i februari på LAVA, Samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag på KTH med representanter från flera av bolagets avdelningar.

Under tertial 1 har ett ledarskapsprogram för alla bolagets chefer startat. Syftet är att stärka det kommunikativa ledarskapet och utveckla arbetet med värdegrund, stolthet och det interna företagsklimatet.

För att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö har alla medarbetare inom bolaget under tertial 1 genomfört en webbaserad utbildning om hot och våld. Utbildningen har genomförts gemensamt i de egna arbetsgrupperna.

Analysarbetet av resultatet från medarbetarenkäten har startat på enhets/avdelningsnivå och handlingsprogram för varje enhet kommer att tas fram.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Bland Stockholmshems styrande dokument finns en tillgänglighetsstrategi som innefattar att bolaget ska ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning. Bolaget har under tertialet fortsatt arbetet för att utveckla ett tillgänglighetsperspektiv i projekteringsanvisningar kopplade till ombyggnationer för att säkerställa att frågorna kommer in i ett tidigt skede i planeringen. Vidare har bolaget medverkat i möte i funktionshinderrådet.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Bolaget har tagit fram en företagsgemensam process för ombyggnad med hyresgästgodkännande. Syftet med processen är att kvalitetssäkra samrådsprocessen och dialogen med hyresgäster och hyresgästföreningen så att bolaget kan minimera risken för fördröjningar av framtida ombyggnationer. Under tertial 1 har implementering genomförts och intern överlämning till underhållsprocessen utförts för säkerställande att processen efterlevs.

I maj delade bolagets samtliga anställda ut den årliga hyresgästenkäten. Istället för utdelning av enkäten per post väljer bolaget att dela ut enkäten med hjälp av intern personal, detta bidrar till gott bemötande av boende samt även ett socialt tillfälle internt och externt.

Under årets första tertial ingick Stockholmshem i ett samarbete med We_Change som är Sveriges största satsning inom hållbarhet för ungdomar. Genom workshops under temat trygga och hållbara stadsdelar får bolaget inspiration och idéer från ungdomar. Målet med samarbetet är att involvera unga i stadsdelsutveckling och samla idéer för nyskapande trygghetsåtgärder i bolagets områden med omfattande bestånd.

Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Under tertial 1 har sociala krav i upphandling utvärderats och vägts mot det kritiska läget på byggmarknaden. Bolagets Inköpsråd har fattat beslut om att införa sysselsättningsfrämjande åtgärder inom städning, mark- och parkförvaltning samt för byggtreprenader. När och på vilket sätt dessa krav ställts har beslutats och riktlinjerna gäller fullt ut från 2018, 5 av målet om 9 upphandlingar med sociala krav har genomförts under tertial 1 2017. Stockholmshem följer stadens tillämpningsanvisningar och riktlinjer för uppföljning av dessa krav.

Avseende systematisk uppföljning av upphandlade avtal så har Stockholmshem infört nya ansvarsroller i hela organisationen som innebär att varje enskilt avtal har en ansvarig som bl a ska delta vid uppföljning av utfallet. Det har också tagits fram en strategi för avtalsuppföljning där kritiska avtalsområden följs upp djupare och mer frekvent medan mindre kritiska avtal får en enklare, mer standardiserad uppföljning. Vi har även påbörjat arbetet med att systematiskt identifiera risker för svart arbetskraft hos underentreprenörer samt systematiska rapporter om någon avtalsparts ekonomi förändras väsentligt