

AB Stockholmshem

VD-kommentarer tertial 2 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	9
Nyanlända	9
Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	9
Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen	10
Skolplanering för ett växande Stockholm	12
Förbättra lokalutnyttjandet	12
2. Ett klimatsmart Stockholm	12
Energianvändningen är hållbar	12
Transporter i Stockholm är miljöanpassade	13
Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	13
Stockholms kretslopp är resurseffektiva	13
Inomhusmiljön i Stockholm är sund	14
Stockholms miljö är giftfri	14
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	14
Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	14
Sommarjobb	15
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	15
Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	15
En stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	15
Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor	15
Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla	16
Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	16
Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	17
Hållbarhetsrapport	17

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.

Utfallet i ILS ser för bolaget positivt ut efter andra tertiet. Emellertid når bolaget inte målen för sjukfrånvaro, bedömningen av byggstartade bostäder från budget, producerad solenergi och en del av serviceindex i kundundersökningen.

Bolaget analyserar olika faktorer som kan påverka kort- och långtidssjukfrånvaron inom organisationen. Analyserna visar inga tydliga kopplingar till bolagets arbetsmiljö, snarare ser bolaget en samhällsutveckling där sjukfrånvaro ökar i stort.

Under året har 259st bostäder byggstartats och prognosen för året är 513st 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 är startade i Örby, vilka även beräknas stå klara runt årsskiftet samt så kan ytterligare drygt 100 modulbostäder komma att startas under hösten. Totalt inklusive tillfälliga bostäder är prognosen att drygt 700 bostäder byggstartas. 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. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter enligt plan och Stockholmshem planerar att byggstarta bolagets första Stockholmshus om 70 bostäder under slutet av 2017 i Solberga (Karneolen). Stockholmshem har överlämnat 204 st. lägenheter åt SHIS i Räcksta samt 93 st. i Sjöbotten under T2.

Energiproduktionen baserad på solenergi uppgår till 94 MWh under tertial 2. Detta delvis på grund av att en installation genomförts och är under driftsättning. Resultatet av detta projekt kommer stor del ses 2018.

I den årliga kundundersökningen behåller bolaget ett högt betyg. Betyget för bolagets felanmälan och reparation är det som ökar mest, framförallt genom att fler upplever att de får hjälp i rimlig tid. Även frågor om bemötande och kontakter som samlas i att ta kunden på allvar ökar betydligt. Emellertid minskar resultat för rent och snyggt i bolagets bostadsområden och fastigheter. Betyget backar totalt sett delvis på grund av en försämring av betyget för snöröjning och halkbekämpning, trots förbättringar på flera andra städ- och skötselfrågor.

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, men en bevakning måste hållas utifrån utvecklingen och eventuella

fallande priser på bostadsrättsmarknaden som på sikt även kan påverka hyresrättsmarknaden.

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

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 268 (270) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 1 548 (1 475) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 749 (706) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 145 (161) mnkr. Utfallet är delvis en följd av att vintern 2017 var något varmare än året innan. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 3 mnkr jämfört mot föregående år. Övriga förvaltningskostnader ligger i huvudsak i nivå med budget förutom lägre kostnader som en följd av förskjutning av tidplanen för införandet av ett nytt verksamhetssystem (VERA). Underhållskostnaderna uppgick till 80 (65) mnkr. Utfallet indikerar att underhållskostnaderna på årsbasis kommer att överstiga vad som budgeterats med cirka 10 mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 187 (168) mnkr. Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 314 (288) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -90 (-96) mnkr vilket överstiger budget. Bolagets snittränta sjönk från 1,4 procent per 160831 till 1,2 procent per 170831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 137 (962) mnkr, fördelat på nyproduktion 745 (559) mnkr, ombyggnader 391 (403) mnkr, förvärv av fastighet 0 (26) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2017 uppgår per augusti månad till 345 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 370 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

2016 framförhandlades ett tvåårigt avtal om hyreshöjning för 2016 och 2017 med Hyresgästföreningen. Hyreshöjningen motsvarade en ökning om 0,68 procent årligen. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari bägge åren.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något lägre än vad som budgeterats.

Räntenivån är cirka 0,2 procent lägre än föregående år (1,2 procent 2017). I stadens budgetdirektiv var den prognostiserade snitträntan för 2017 bedömd till 0,9 procent. Utfallet för de finansiella kostnaderna är därför högre än vad som budgeterats för 2017. Detta får till följd att bolagets räntekostnader kommer att överstiga budget med cirka 25 mnkr vilket också medför ett lägre utfall på bolagsnivå med motsvarande belopp.

På årsbasis bedöms investeringsprognosen vara något högre än vad som budgeterats. Den ursprungliga budgeten, 1 902 justeras upp till 1 980 mnkr. Huvudorsaken är att ett antal av tidigare års ombyggnationer påbörjats efter godkännande i hyresnämnden.

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 slutredovisades i Stockholms hems styrelse 8 juni 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under 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 Q4 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 Q4 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 och sista in-flytt är satt till 20 september.

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 1060 mnkr med en avkastning i balans. Projektets första etapp byggstartades i december 2014 och etapp 2 planeras att kunna startas V.43 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 med inflyttning från 2018 – 2019 samt 172 studentbostäder (Inflytt december 2017) och en förskola. Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken har ett bostadskvarter och ett parkhus med totalt 129 lägenheter 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 januari 2017 och inflytt beräknas ske Feb 2019 och pågår året ut. Stadsdelsförvaltningen har tackat nej till förskola, vi har i uppdrag att hyra ut den till en privat aktör.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter, och en förskola med 85 platser i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 5 september 2016. Projektet byggstartades i juli 2017 och projektprognosen uppskattas till 400 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 testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholms hems område Valla torg i Årsta.

Stockholms hems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, var i stort behov av genomgripande renovering. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholms hems 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. Även produktion av 21 st. lägenheter och 1 st. lokal, bedömd kostnad ca: 20 mnkr. Genomförandebeslut fattades av Stockholms hems styrelse 27 augusti 2015 samt i kommunfullmäktige den 14 december 2015. Projektet är pågående och beräknas stå klart under 2018.

Projektprognosen är beräknad till 650 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 Årstastråket del 2 bidrar Stockholms hem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter, en förskola och invändiga p-garage 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 542 mnkr.

Genomförandebeslut togs i Stockholms hems styrelse den 8 juni 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under 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. Detaljplan antagen men överklagad till mark- och miljödomstolen.

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, lokaler och två stycken förskolor. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 1005 mnkr. Inriktningsbeslut beslutades vid styrelsemöte i Stockholmshem den 7 September 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under Q4 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 465 mnkr i augusti 2017. Inriktningsbeslut beslutades vid styrelsemöte i Stockholmshem den 7 September 2017 och planeras att beslutas i kommunfullmäktige under Q4 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 Q1 2018. 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 Q1 2018, 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 antas under Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Samtliga projekt över 50 mkr, redovisas i excelbilagan ”Stora projekt och investeringar”.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder fortlöper och stockholmshem har skrivit under markanvisningsavtalet med exploateringskontoret. 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 mkr.

E: Särskilda uppdrag och fokusområden

1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stockholmshem har under 2017 hittills byggstartat 259st. bostäder och prognosen för helåret är att starta 513 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 tertial 1 och 2 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 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 året har 411 lägenheter färdigställts, varav 346 st. under tertial 2. Prognosen för hela 2017 är att ha 678 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 2 överlämnat 297 st. lägenheter till SHIS. Under året kommer ytterligare 172 studentlägenheter att överlämnas.

Målet för förmedling av ungdomslägenheter samt försöks- och träningslägenheter är för helåret 2017 att tillhandahålla 186 försöks- och träningslägenheter. Upp till tertial 2 har Stockholmshem tillhandahållit 105 lägenheter för försök och träning, 113 ungdomslägenheter, 4 kompiskontrakt för ungdomar och 4 kompiskontrakt för +65.

Nyanlända

100 st. tillfälliga modulbostäder har byggstartats i Älvsjö i juli 2017. Ytterligare 6 st. bygglov har sökts varav 5 st. är överklagade. Stockholmshem planerar för ytterligare ca: 200 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

Bolaget gör årligen en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). I denna identifieras ett antal åtgärder som kan förebygga eller undanröja sårbarhet. Med grund i tidigare års goda erfarenheter, beslutade AB Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och SISAB om samarbete och ensande av åtaganden i genomförandet av RSA även under 2017. I april träffades bolagen på en gemensam workshop för granskning av matris för åtaganden samt genomgång av bruttolistan för steg 1. Detta upprepades i för steg 2 med identifiering och analys av risker. Under 2017 har risker hanterats kring exempelvis:

- Svart arbetskraft på byggarbetsplatser genom granskning av bolagets rutiner och upphandling av revisorsfunktion samt sociala krav i upphandling
- Struktur och metod vid upphandling genom granskning av rutiner och implementering av systematiserad uppföljning av avtal
- Problem med skadedjur genom uppföljning av avtal och nya rutiner,
- Olaglig verksamhet i objekt genom ökad rondering samt projektanställning med utpekat ansvar att upptäcka oegentligheter samt stärka uppföljningsförfarandet
- Arbetsmiljörelaterat olycksfall genom chefsutvecklingsprogram

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med riskhantering och riskerna avslutas/anses hanterade, då bolaget arbetat fram fastställda och strukturerade rutiner som gör att kvarvarande risker kan accepteras eller att fortsatt hantering inte är resursmässigt eller ekonomiskt försvarbar. Hanteringen syftar till att utveckla bolagets struktur och driftsäkerhet samt öka robustheten. Granskningen visar på god hantering där arbete pågår för ytterligare förbättring av framtagna rutiner under innevarande och kommande år.

Störningsärenden & oriktiga hyresförhållanden

Antalet störningsärenden bolaget mottar är relativt konstant över tid men bolaget har förstärkt enheten med en samordnare för den juridiska processen och samordning med rutiner.

I arbetet med oriktiga hyresförhållanden har bolaget tillfälligt ökat personalresurserna och i dagsläget arbetar tre personer med dessa tips, utredningar samt den hyresjuridiska processen med uppsägning samt friställande av våra lägenheter. Anledningen är en ökande tendens till omflyttningar utan att det finns nya avtal, dvs. att lägenheter hyres ut utan tillstånd. Det leder till ökad oro och minskar tryggheten bland de permanent boende hyresgästerna. Det är också de omkringboende som lämnar uppgifter om förekomsten samt den otrygga miljön det skapar.

Enheten har även under året deltagit i ett gemensamt arbete med SLK och där tagit fram en lägesbild för oriktiga hyresförhållanden inom de kommunala bostadsbolagen.

Levande stadsdelar

Stockholmshem är med och samordnar och annonserar Hökarängens dag, Sommar i Hökis och den årliga julmarknaden. Dessa evenemang bidrar till en levande stadsdel där hyresgäster bland annat kan ta del av en ”fint hemma utställning” där hyresgäster kan beställa VLU, tillval eller göra felanmälan och även träffa anställda i bolaget. I Sommar i Hökis anordnas evenemang så som loppmarknader och konserter. I den årliga julmarknaden ställer bolaget också upp en ”Fint hemma utställning” likt Hökarängens dag och anordnar en frågesport där hyresgäster som deltar vinner någon form av renovering av ytskikt. Dessa aktiviteter samordnas tillsammans med stadsdelen, Hyresgästföreningen och lokala aktörer från Hökarängen. Andra exempel på projekt bidragande till levande stadsdelar är utomhusbio i Bagarmossen, stadsodling, biodling och satsningar på ekosystemtjänster i gårdsupprustningar.

Trygga stadsdelar

Stockholmshem arbetar löpande med åtgärder för att öka tryggheten inom bolagets bostadsområden, till exempel i form av källarupprustningar, belysningsåtgärder, trygghetsvandringar och inventeringar. Bland annat har 6 fastigheter försetts med elektroniskt passersystem under året. Detta leder till ökad trygghet genom mindre obehöriga i fastigheternas allmänna utrymmen samt minskar risken för inbrott.

Bolaget fortsätter utvecklingen av en trygghetsaffisch tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder. Affischen ska innehålla generell information om trygghet i huset, så som brandsäkerhet och grannstörningar. Stockholmshem har även ambitionen att utveckla en separat folder med information om vart hyresgäster kan vända sig om de själva utsätts för eller misstänker våld i nära relationer. Båda informationsatsningar placeras i fastigheters allmänna tvättstugor.

Trygghetsarbetet utförs även i samråd med stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram (LUP) som redovisas i nedanstående kapitel.

Lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och Fokus Skärholmen

Bolaget medverkade 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.

Tidigare nämnd trygghetsaffisch planerar bolaget införa i Rågsved/Skärholmen i ett första stadie, för att senare implementeras i övriga fastighetsbeståndet.

Efter ett lyckat koncept i Skärholmen arbetar bolaget nu med att implementera grannvärdar i Rågsved för att öka tryggheten bland boende i området.

I Hässelby-Vällingby fortlöper arbetet med 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 med medel från bland annat Boverket. Under tertial 2 hölls en planteringsworkshop med målet att tillsammans med boende i Hässelby skapa ett landmärke vid entrén till Hässelby centrum.

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. En av framgångsfaktorerna i Skarpnäckslyftet är områdesvärdar. Ungdomar från området erbjuds anställning som områdesvärdar och innebär att de har i uppdrag att rondera bolagets hus på kvällar och nätter, jobba relationsskapande med andra ungdomar, öka tryggheten för de boende och rapportera avvikelser som till exempel trasig belysning, bråte i allmänna utrymmen, klotter och skadegörelse efter varje arbetspass. Vidare deltog bolaget i 6:e juni firandet i Skarpnäck.

Stockholmshems nyproduktion av en 18-våningsfastighet med bostäder och huvudkontor i Skärholmens centrum fortskrider enligt plan. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för de nya bostäderna/kontoret den 24 augusti. Stockholmshem har i samband med flytten till Skärholmen 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.

För att öka tryggheten i Skärholmen fortsätter bolagets arbete med grannvärdar samt deltagande i Sätradagen och Skärholmsdagen.

I Spånga-Tensta deltar Stockholmshem i en arbetsgrupp som jobbar mot olovlig andrahandsuthyrning samt möjligheterna till att samarbeta kring en ”Boskola”. Arbetsgruppen planerar framöver en konferens med fokus på olovlig andrahandsuthyrning där parter från Södertälje bjuds in för att presentera deras modell för samarbete mellan fastighetsägare och stadsdel. Konceptet för en Boskola planeras innehålla information om bland annat försäkringar, hyreskontrakt, el-säkerhet och andra generella kunskaper för att klara av ett boende. Även möjligheter att nyttja olika lokaler i bolagets områden för exempelvis läxläsning ses över.

Skolplanering för ett växande Stockholm

Stockholmshem har inom sin nyproduktion 6 stycken projekt (Syllen 3, Linaberg 19, Vågdaalen, Sävlången/Idlången, Stadshagsklippan och Persikan) som är planerade med förskolor. Inom projektet Stadshagsklippan i Stadshagen på Kungsholmen planeras dessutom för två förskolor. Under året har ett projekt innehållande förskolor startats (Vågdaalen), 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 2017.

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 för att förbättra det interna arbetet med energiuppföljning. Under året har ett antal renoveringar påbörjats där besparingspotentialen är större än 30% av nuvarande energiförbrukning.

Under tertial 2 initierade Stockholmshems ledningsgrupp bildandet av en Energieffektiviseringsgrupp, som ska definiera åtgärder för att uppnå vidare energieffektiviseringar. Vidare har arbetet med energikartläggningar fortgått. Stadens energicentrum företräder Staden i redovisningarna till Energimyndigheten. Bostadsbolagen inklusive Micasa samarbetar på ett mycket bra sätt med energicentrum så att metodval och redovisningar är gemensamma. Under tertial 3 2017 kommer bolagen gemensamt att handla upp konsultstöd för att under 2018 och kommande år genomföra energianläggningar med fullkraft.

Arbetet med EU-projektet GrowSmarter i Valla Torg fortlöper enligt plan. Projektets mål är att med hjälp av smarta miljötekniska lösningar minska energiförbrukningen med 60%, minska CO2-utsläppen i området med 60 % samtidigt som man ökar medborgarnas livskvalitet och skapar tillväxt. Projektet har nu nått halvtid av tidsplanen på

5 år och har under tertial 2 gått in i en demonstrationsfas. Ett antal av de smarta lösningarna har implementerats under året och kommer framöver visas upp för projektets följare och andra intresserade.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

I samband med EU-projektet GrowSmarter har Stockholmshem tecknat avtal med en aktör som kommer att tillhandahålla elbilpooltjänster till bolagets hyresgäster i Valla Torg, Årsta. Dialog pågår även om att pooltjänster för eldrivna last-cyklar i samma område.

En utredning har genomförts med syfte att hitta affärsmässiga aktörer som kan leverera cykelpooltjänster till våra hyresgäster. Ett antal aktörer har identifierats som möjliga samarbetspartners och dialog med dessa kommer att föras under hösten.

Bolaget har tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder beslutat att gemensamt genomföra en upphandling av bilpoolsentreprenör. Tanken är att bolagen ges möjlighet att ropa av från avtalet när behov av bilpool finns för nybyggnadsprojekt. Genom möjligheten till bilpooltjänst kan bolaget minska antalet parkeringsplatser nyproduktionsprojekt kräver och förhoppningsvis minska användandet av bil bland bolagets hyresgäster. Diskussioner förs i fråga om cykelpool även ska ingå i den gemensamma upphandlingen.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

För att främja och underlätta arbetet med stadsodling och biologisk mångfald har ramavtal tecknats med stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i våra bostadsområden, bland annat i Rinkeby, Hässelby och Bagarmossen.

Pilotprojektet i Björkhagen, att arbeta med ekosystemtjänster i samband med gårdsupprustning, har pågått under våren och sommaren 2017. Dialog har förts med hyresgästerna om ekosystemtjänsters betydelse och landskapsarkitekterna har presenterat ett första förslag på gårdarnas utformning. Målet med projektet är att integrera verktyg för att arbeta med ekosystemtjänster i bolagets samtliga ombyggnadsprojekt, nyproduktionsprojekt och i förvaltningen.

Bolaget har initierat ett arbete med framtagande av ett utemiljöprogram under tertial 2. Programmet ska hantera projekteringsanvisningar, gestaltning av utemiljöer, ekosystemtjänster mm. Målsättningen är att programmet ska färdigställas under 2018.

Dialog har påbörjats om att inom ramen för EU-projektet Grön BoStad Stockholm delta i arbetet kring gröna testbäddar, bland annat med fokus kring dagvattenhantering i bostadsområden med översvämningsrisk.

Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Stockholmshem arbetar med framtagande av en strategi för att nå målet om 70 % matavfallsinsamling till 2020. Ett första utkast på plan gällande resurseffektiva kretslopp och strategi för hantering av matavfall har tagits fram för vidare arbete. Miljöchefen projektleder arbetet med stöd från berörda och sakkunniga inom bolaget.

För att bidra till resurseffektiv avfallshantering påbörjades ett försök under tertial 1 med separat insamling av matavfall i ett område med 350 lägenheter anslutna till sopsug. Vidare arbetar bolaget med matavfallsinsamling genom gröna påsen i Skarpnäck. Projektet är nu i inkörningsfas och innebär att ytterligare 1238 hushåll kan sortera sitt matavfall i den gröna påse som finns att hämta på distriktskontoret i Skarpnäck. Detta innebär att totalt 7501 hushåll nu har tillgång till matavfallssortering inom bolagets bestånd.

Matavfallsinsamling med gröna påsen ser bolaget som effektivt ur ett hyresgäst- liksom ekonomiskt perspektiv. Val av annan hantering kommer medföra försening av matavfallsinsamlingens utbyggnad i förhållande till målet i miljöprogrammet. Gröna påsens fortsatta framgång är beroende av godkännande från Stockholm Vatten och Avfall för hantering.

Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Stockholmshem har ett löpande förvaltningsarbete som hanterar inomhusmiljöfrågorna, det pågår ett ständigt arbete att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem. Bolagets utvecklingsområden för att säkra en sund inomhusmiljö är radon, ventilation och skadedjur. Idag kan varje skadedjursärendet följas steg för steg av både berörd hyresgäst och bolaget. Stockholmshem har under de senaste åren kraftfullt adresserat förekomst av radon i våra fastigheter och mäter ca 1000 lägenheter per år. Arbetet har inriktats på att kvalitetssäkra våra processer för långtidsmätning och åtgärdshantering. 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. Årligen genomförs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i ca en sjättedel av bolagets bestånd, dvs. 4-5000 lgh/år.

Samtliga produkter och varor som byggs in vid ny- och ombyggnationer granskas enligt Byggarubedömningens 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

I Stockholmshems styrande dokument för ny- och ombyggnation ställs krav på tillämpningen av Byggarubedömningens kriterier (BVB) och att produkter som klassas som "Undviks" ska hanteras som avvikelser. Bolagets upphandlingsenhet krävställer användandet av BVB i byggtreprenader, samt att prioriterade avtal uppfyller stadens kemikalieplan.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

I syfte att bidra till ökad sysselsättning för personer som står långt från arbetsmarknaden och samtidigt öka kundnöjdheten hos våra hyresgäster har en arbetsledare och sex miljövärdar anställts i ett projekt för att hålla rent och snyggt i våra miljörum. Den

satsningen för språkstöd för studerande på SFI som startade under tertial 1 har fortsatt under tertial 2.

Sommarjobb

Stockholmshem har tagit emot totalt 122 ungdomar för sommarjobb. Rekryteringen har riktats särskilt till ungdomar som står långt ifrån arbetsmarknaden. I upphandlade avtal med entreprenörer för utemiljö ingår att entreprenören ska ta emot ungdomar för feriearbete under sommaren. Vidare har en ny rutin för mottagande tagits fram för att förbättra introduktionen av sommarungdomarna.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Stockholmshem har genomfört en lönekartläggning samt deltagit i Nyckeltalsinstitutets mätning för en jämställd arbetsplats i syfte att kartlägga och mäta jämställdhetsfaktorer inom bolaget. Lönekartläggningen visade inga osakliga löneskillnader inom bolaget. Arbete med kartläggning efter 2017 års lönerrevision genomförs under tertial 3.

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

Under tertial 3 genomförs en utbildnings- och inspirationsdag på temat jämställdhet och mångfald för alla bolagets medarbetare. 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 samhället i stort. Mångfaldsdagen kommer att följas av uppgifter inom området att genomföra i de egna arbetsgrupperna.

Stockholmshem har anordnat en utbildning om våld i nära relationer för alla medarbetare som genomförs under oktober 2017. Syftet med denna utbildning är att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer utifrån ett normkritiskt förhållningssätt hos Stockholmshems medarbetare. Utbildningsarrangör är alla Kvinnors Hus. Det är en ideell och partipolitiskt obunden organisation med lång erfarenhet av att arbeta med våldsutsatta kvinnor och deras barn. I denna utbildning ges grundläggande kunskaper om vad våld i nära relation innebär, hur man uppmärksammar signaler, hur våld kan förebyggas samt till vilka instanser man kan vända sig till om man ser tecken på våld.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholmshem arbetar löpande med att öka attraktiviteten som arbetsgivare. Fokus 2017 ligger på fortsatt utveckling av arbetsgivarvarumärket. Beslut om att införa ett friskvårdsbidrag som administreras genom en friskvårdsportal med attraktiva erbjudanden har tagits. Branschjämförelse har genomförts genom deltagande i Nyckeltalsinstitutets undersökning ”attraktiv arbetsgivare” och resultatet visar att Stockholmshem står sig väl i förhållande till andra arbetsgivare i branschen. Det ledarskapsprogram för alla bolagets chefer som startade under tertial 1 har fortsatt. Syftet är att stärka det kommunikativa ledarskapet och utveckla arbetet med värdegrund, stolthet och det interna företagsklimatet. I slutet av året kommer programmet sammanfattas med en gemensam ledarkonferens.

Under tertial 1 genomfördes en webbaserad trygghetsutbildning för alla medarbetare med avsikt att öka säkerheten i arbetsmiljön. Utbildningen som genomfördes gemensamt i arbetsgrupperna finns tillgänglig för nyanställda medarbetare på Intranätet.

Analysarbete av resultatet från medarbetarenkäten har genomförts på enhets/avdelningsnivå och handlingsprogram för varje enhet har tagits fram utifrån det egna resultatet. Bolagsgemensamt fokus har varit ökat samarbete mellan olika avdelningar och enheter.

Stadens nya personalpolicy har genomarbetats på enhetsnivå och cheferna har använt de verktyg i form av spel och kortlek som tagits fram för att skapa dialog i den egna arbetsgruppen.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholmshem har en tillgänglighetsstrategi som innefattar att bolagets mål är att ta ett större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler fordrar. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt undersöks möjligheter för tillgänglighetsanpassning.

Bolaget har under året 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 medverkar bolaget löpande i bostadsbolagens funktionshinderråd.

Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Strategi för områdesutveckling som säkerställer jämställt boendeflytande har under året färdigställts. Arbetet har påbörjats inom ramen för processledarskapet i två verksamhetsprocesser, skötsel av gårdar respektive hyresgästinflytande. Test av strategin har genomförts i samband med gårdsupprustningsprojektet i Björkhagen. Bolaget har haft en nära dialog med de boende i området kring ekosystemtjänsternas nytta samt gårdarnas utformning, varpå landskapsarkitekterna har i ett andra steg presenterat förslag för hyresgästerna.

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. Bolaget arbetar för att säkerställa att framtiden process efterlevs och implementering/utbildning i samrådsförfarandet vid ombyggnation har genomförts.

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 året ingick Stockholmshem i ett samarbete med We_Change som är Sveriges största satsning inom hållbarhet för ungdomar. Under temat trygga och hållbara stadsdelar hölls workshops där bolaget fick inspiration och idéer från ungdomar. Målet med samarbetet var 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 byggenreprenader. 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 hittills 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 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

Under tertial 2 har riktlinjerna för sociala krav i upphandlingar reviderats i samband med att nya bestämmelser avseende arbetsrättsliga villkor i offentliga kontrakt trädde i kraft 1 juni. Riktlinjerna som tidigare enbart reglerade sysselsättningsfrämjande krav har nu kompletterats med arbetsrättsliga villkor. I samband med detta ingår vi också, tillsammans med systerbolagen, i ett pilotprojekt initierat av stadens centrala inköpsfunktion för att etablera rätt kravformuleringar avseende arbetsrättsliga villkor i entreprenadupphandlingarna. För att flytta fram bolagets positioner avseende kontraktsuppföljning och förebyggande åtgärder mot oegentligheter på våra byggarbetsplatser (som t.ex. svart arbetskraft) har ett samarbete inletts med Skatteverket, Gränspolisens, Ekobrottsmyndigheten och Arbetsmiljöverket för att bygga upp kunskap och hitta rätt verktyg. Inom ramen för ekonomisk hållbarhet har vi infört en ny inköpsprocess i syfte att säkerställa affärsmässighet parallellt med efterlevnad av LOU. Vi har samtidigt påbörjat arbetet med att förenkla våra upphandlingar för att öka antalet anbud. Vi arbetar även för att på längre sikt hitta ny byggkapacitet som kan etablera sig i Stockholm.

Hållbarhetsrapport

Stockholmshem startade under 2016 ett arbete för att analysera vad hållbarhetsredovisningen ska innehålla, och hur bolaget ska driva och följa upp hållbarhetsarbetet. För att säkerställa ett systematiskt arbetssätt används standarden Global Reporting Initiative (GRI). Centralt i GRI är att fokus ska läggas på det som är väsentligt för verksamheten och verksamhetens intressenter. Standarden omfattar de tre dimensionerna ekonomi, miljö och sociala frågor som innehåller 33 områden till vilka fördefinierade indikatorer finns kopplade. Fördelarna av GRI består av systematisk uppföljning, transparens och jämförbarhet med andra liknande bolag. Arbetet har resulterat i att väsentliga områden för Stockholmshems hållbarhetsarbete identifierats. Det innebär att det är dessa områden som bör utgöra fokus i bolagets hållbarhetsarbete och redovisning. De områden som identifierats är:

- Lokalsamhället (social dimension)
- Kundernas säkerhet och hälsa (social dimension)
- Indirekt ekonomisk påverkan (ekonomisk dimension)
- Energi (miljödimension)
- Utsläpp (miljödimension)

Efter att tillsammans med Stadshus AB och systerbolagen identifierat vilka våra intressenter är genomfördes intervjuer med ett antal interna representanter på företaget, personer som känner dessa intressenter väl. Syftet var att få fram vilka frågor som är viktiga för våra olika intressenter. Därefter genomfördes en workshop för att få fram vilka frågor som är viktiga för företaget, och väga dessa frågor mot varandra.

En avstämning av identifierade väsentliga frågor har även gjorts mot styrande dokument; bostadsbolagens gemensamma CSR-strategi, stadens budget och miljöprogram samt Stockholms hems affärsplan och miljöledningssystem/betydande miljöaspekter.

I det fortsatta arbetet med framtagande av en hållbarhetsredovisning kommer följande beskrivas för varje väsentligt område:

- Varför området är väsentligt
- Hur företaget styr arbetet inom området
- Resultatet av arbetet

Målet med punkterna är att strukturera och kvalitetssäkra bolagets hållbarhetsarbete. Möjligen kommer det även att identifiera brister att arbeta vidare med.