



Års- och hållbarhetsredovisning 2017

2017 firade Stockholmshem 80 år, och jubileumsåret blir det första verksamhetsår som vi gör en särskild hållbarhetsredovisning och rapporterar enligt Global Reporting Initiatives, GRI. Hållbarhetsfrågor har sedan starten 1937 varit i företagets fokus, och att nu redovisa hållbarhetsarbetet enligt GRI är inte bara en del i ägaren Stockholms stads mål om en i alla delar hållbar huvudstad. Vi tar också ett naturligt steg i vår egen ambition att leverera en ännu högre kvalitet och ta ett ännu större ansvar för att leverera boende och boendeservice utan att riskera överutnyttjande av ändliga resurser. Ett livsviktigt uppdrag för både nuvarande och framtida generationer och för att Stockholmshem ska kunna fira nya jubileer många gånger i framtiden. Trevlig läsning!

Året 2017 i korthet

Resultatet efter finansnetto uppgick till 370 (377). Årets resultat efter skatt uppgick till 298 (200) miljoner kronor.

Nyproduktionen omfattade 670 (586) färdigställda och 1 073 (1 276) påbörjade lägenheter.

Tvåårsavtalet från hyresförhandlingarna 2015 gav en höjning på 0,68 procent den 1 januari 2017.

Investeringarna uppgick till totalt 1 949 (1 682) mnkr, varav 1 036 (911) mnkr avsåg nyproduktion.

Inga fastighetsförvärv har gjort under året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 757 (737) mnkr.

VD har ordet ÅR 2017

“Vår vision är hundra procentig: att leverera ett Välkomnande, Bekvämt och Tryggt boende till alla hyresgäster, på alla sätt. Varje dag.”



VD Eva Nygren. Foto: Janis Lukas

I februari i fjol var det jämnt 80 år sedan Stockholmshem startade sin verksamhet, på uppdrag av Stockholms stads kommunfullmäktige. Det som skulle bli ett av landets största bostadsföretag tog 1937 de första stapplande stegen och kunde senare samma år erbjuda sina första hyresgäster ett modernt och tryggt boende. Familjerna kom ofta från eländiga förhållanden, ibland från fuktiga och dragiga nödbostäder där barnen kunde vakna med håret fastfruset i väggen kalla vintermorgnar.

Stockholmshems syfte var detsamma då som nu, att skapa bästa möjliga förhållanden för gamla och nya stockholmare. Då var fokus sociala bostäder för de allra fattigaste, något som sedan över hela landet skulle utvecklas till de vi dag kallar allmännyttan. Då var också hyresgästernas beroendeställning till hyresvärden så mycket större, utsattheten enorm. De ekonomiska stödsystemen var klumpigt kopplade till boendet. Ett exempel var att man fick rabatt på hyran per barn i hushållet. Vilket innebar att om man förlorade ett barn i späda ålder – vilket inte var ovanligt – så gick samtidigt hyran upp.

Men det har gått många år sedan dess. I dag står våra hyresgäster inte längre med mössan i hand och relationen är mer mellan kund och leverantör. Precis som det ska vara. Våra hyresgäster – våra kunder – har rätt att ställa höga krav på sitt boende och service från oss. Och vår vision är hundra procentig: att leverera ett Välkomnande, Bekvämt och Tryggt boende till alla hyresgäster, på alla sätt. Varje dag.

Rekordnöjda hyresgäster

Därför är det också oerhört roligt att konstatera att vi detta jubileumsår nådde vårt högsta nöjd-kund-index någonsin. Aldrig tidigare har våra hyresgäster varit så nöjda med oss som hyresvärd. Det hände även 2016, men vi lyckades följa upp detta med att öka vårt serviceindex ytterligare under fjolåret.

Det innebär att vi har ökat vårt betyg med fyra procentenheter på sex år, och detta från redan höga nivåer. Stockholmshem tillhör topp tre i landet i kategorin gigantföretag i Aktiv Bo:s mätning Customer Score Card, med ett resultat på 83,3. Nästan 93 procent (92,7) av våra hyresgäster säger sig kunna rekommendera oss som hyresvärd till andra. Det goda resultatet är frukten av ett mycket metodiskt strategiskt kundnöjdhetsarbete hand i hand med kundnära medarbetares engagemang i vardagen.

Den allmänna efterfrågan av boende i Stockholm slog också rekord – för vilken gång i ordningen? – räknat i antalet bostadssökande hos Bostadsförmedlingen. Nästan 600 000 personer är nu registrerade och över 80 000 sökte aktivt fem eller flera bostäder under fjolåret.

Het men något avkylnande byggmarknad

Efterfrågan har de senaste åren drivit på överhettningen av en redan het marknad för bostadsproduktion och upprustning. I början av fjolåret var den fortfarande het, men sista tertialen kom det alltfler rapporter om prisfall på bostadsrättsmarknaden. Stort utbud av objekt, nya amorteringskrav och minskande tro på värdeökning framöver gjorde att byggherrar dämpade takten för kommande projekt. Några styrde om och ändrade om sin nyproduktion från bostadsrätter till hyresrätter.

En överhettad byggmarknad sätter käppar i hjulet för både vår nyproduktion och stora upprustningsprojekt. Kostnaderna skjuter i höjden och de konkurrenskraftiga anbuden blir ibland så få att våra projekt dessvärre försenas. Förhoppningsvis kan en avkylning mot en marknad i bättre balans förbättra förutsättningarna för oss att snabbare kunna starta nödvändiga nybyggen och renoveringar.

Ständiga överklaganden av nyproduktion i Stockholm försenar också byggstarter, men det största hindret för att nå nyproduktionsmålen är bristen på byggbar mark. Under flera år har Stockholmshem varit framgångsrika i att själva leta upp och förvärva mark för exploatering till bostäder. Men den höga efterfrågan – och prisökningar – på den möjliga byggbara marken inom staden har i praktiken stängt den möjligheten och vi är numera i stort sett helt beroende av markanvisningar från staden.

Nyproduktion av permanenta och tillfälliga bostäder

Trots detta når vi relativt långt i att nå antalet byggstartade lägenheter för året. Vi når 450 byggstarter, även om målet är 600. Samtidigt färdigställde vi 670 lägenheter vilket är en ökning mot fjolårets 586. Ambitionen att öka volymen för varje år är fortsatt svår att nå. Projektportföljen måste ökas ytterligare för att fler genomföranden ska bli verklighet i slutänden.

För tillfälliga bostäder för nyanlända flyktingar är situationen ännu tuffare. Marktillgången är naturligtvis en stötesten även här, när staden redan är dammsugen på byggbar mark för ordinarie nyproduktion. Men å andra sidan så kan tomter komma ifråga för tillfälliga bostäder som av olika skäl inte är lämpliga för permanent produktion. Däremot så är opinionen mot tillfälliga bostäder många gånger beklagligt hätsk och allt som kan överklagas – såväl upphandlingar som bygglov – överklagas i varje möjlig instans. Att få fram moduler när bygglov väl har nått laga kraft har också visat sig svårare än förväntat. Resultatet under fjolåret blev att produktionen av tillfälliga bostäder blev mindre än planerat och de 297 tillfälliga bostäder som färdigställdes kunde skapas i nyproduktion eller ombyggnad.

Hållbarhet i fokus

Det ekonomiska resultatet för jubileumsåret 2017 innebar att vi nådde ägarens krav och prognosen på 370 mnkr. Jubileumsåret blir det första verksamhetsår som Stockholmshem gör en särskild hållbarhetsredovisning och rapporterar enligt Global Reporting Initiatives, GRI. Hållbarhetsfrågor har sedan starten 1937 varit i företagets fokus, då i form av social hållbarhet även om det inte kallades så då. Ekonomisk hållbarhet har också varit naturligt redan från början för att kunna balansera aktiebolagets investeringar och drift. Och sedan snart tjugo år har Stockholmshem haft ett certifierat miljöledningssystem enligt 14001.

Att nu redovisa hållbarhetsarbetet enligt GRI är både en del i ägaren Stockholms stads mål om en i alla delar hållbar huvudstad och samtidigt ett naturligt steg i vår egen ambition att leverera en ännu högre kvalitet och ta ett ännu större ansvar för att leverera boende och boendeservice utan att riskera överutnyttjande av ändliga resurser. Ett livsviktigt uppdrag för både nuvarande och framtida generationer och för att Stockholmshem ska kunna fira nya jubileer många gånger i framtiden!

Eva Nygren i mars 2018

Detta är Stockholmshem

Stockholmshem är Stockholms största bostadsföretag. Hos oss bor drygt 50 000 stockholmare – lika många som i en mellanstor svensk stad, eller drygt fem procent av alla stadens invånare.

På Stockholmshem är kunden alltid i fokus. Vi är stolta över att kunna erbjuda välkomnande, bekväma och trygga hem för stockholmare.

Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt.

Stockholmshem är ett kommunägt allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Stockholms stad och ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB.

Verksamheten är renodlad mot förvaltning och uthyrning av bostäder. De kommersiella lokalerna består idag främst av mindre lokaler i de egna bostadsområdena.

Fastighetsbeståndet omfattar 398 fastigheter med drygt 27 000 bostadslägenheter och drygt 3 700 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till knappt 1,7 miljoner kvadratmeter och lokal- och garageytan till drygt 341 000 kvadratmeter.

Årsomsättningen är drygt 2,3 miljarder kronor. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 47,2 miljarder kronor och det bokförda värdet 18,6 miljarder kronor. Antalet anställda var 332 vid årsskiftet 2017/2018.

Affärsidé och vision

Stockholmshems affärsidé

Stockholmshem ska äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Stockholmshem ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas.

Stockholmshem ska förvalta och utveckla fastigheterna så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

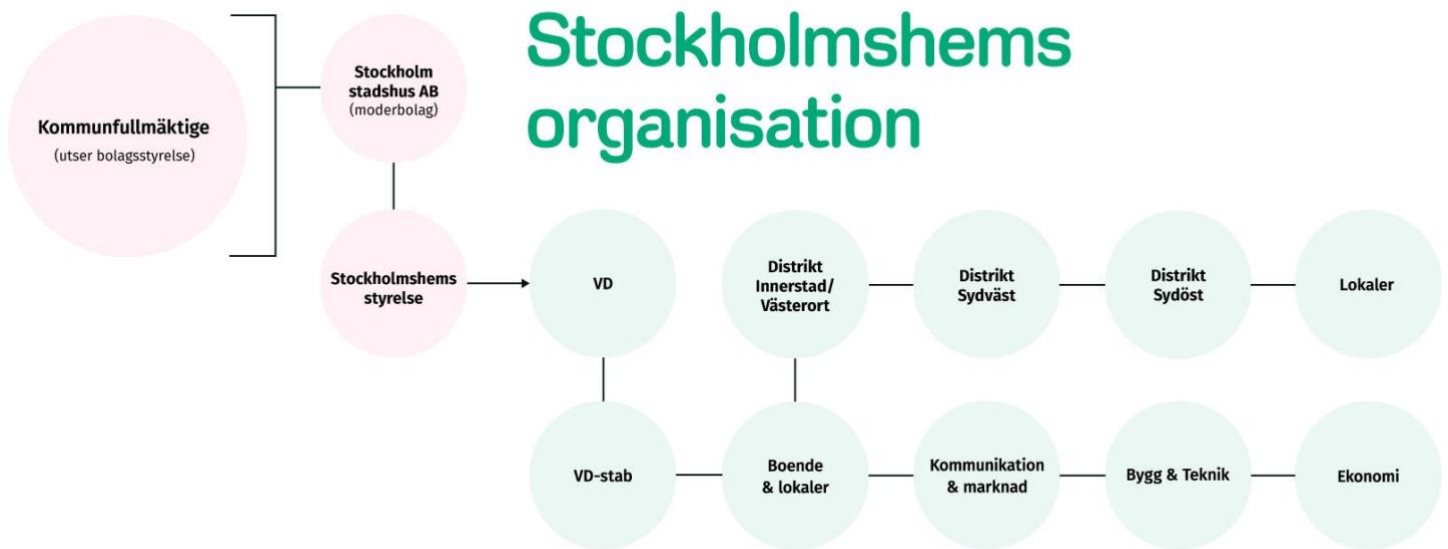
Stockholmshems vision

Stockholmshems vision är att erbjuda alla våra hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Varje dag.



Allan Edvalls gata i Örnberg. Foto: Janis Lukas.

Organisation



Stockholmshems organisation är funktionsindelad och administrationen finns till största delen på vårt huvudkontor på Södermalm. Där sitter ledning, centrala stödfunktioner, kundtjänst och distrikt Innerstad/Västerort.

Förvaltningsorganisationen är fördelad på tre distrikt och personalen sitter på distriktskontor ute i bostadsområdena, inklusive de servicetekniker och specialister som står för fastighetservice och reparationer.

I vår strategi ingår att vi prioriterar att ha egen personal för nyckelfunktioner kopplat till företagets långsiktiga roll som fastighetsägare och för de som arbetar nära hyresgästerna.

För städning, parkskötsel, målnings- och andra underhållsarbeten samt ny- och ombyggnader anlitas sedan lång tid tillbaka utomstående entreprenörer och konsulter.

Medarbetare

Vid årets slut var antalet tillsvidareanställda på Stockholms hem 332 (309) personer. Av dessa är 9 (9) personer anställda på Störningsjouren, gemensam för de kommunala bostadsbolagen. Antalet nyanställningar var under året 79 (45) varav 60 (28) var nya tillsvidareanställningar och 19 (17) var längre vikariat eller allmänna visstidsanställningar. Nio medarbetare fick under året en ny tjänst internt.

Personalomsättningen, det vill säga antalet anställda personer som slutat i förhållande till antalet anställda vid årets slut, uppgick till 11,1 (8,1) procent. Under 2017 avslutade 37 (25) personer sin tillsvidareanställning. Av dessa gick 13 (8) medarbetare i pension. Medarbetarna hade vid årets utgång en medelålder på 47 (48) år. Medelåldern uppgick till 45 (46) år för kvinnor och 48 (49) år för män. Andelen med längre anställningstid än tio år var 39 (45) procent.

Antal anställda (tillsvidare) 2017-12-31

	Kvinnor	Män	Summa
Tjänstemän	147	114	261
Fastighetsarbetare	3	59	62
Störningsjouren	3	6	9
Totalt	153	179	332

Köpta tjänster

För städning, parkskötsel, målnings- och andra underhållsarbeten samt ny- och ombyggnader anlitas sedan lång tid tillbaka utomstående entreprenörer och konsulter.

Bemanning och kompetensförsörjning

Ökningen av antalet anställda har varit planerad och beror i huvudsak på ett flertal större projekt och ökad takt i nyproduktionen. Ett antal nya tjänster har tillsatts inom framförallt byggprojektledning. Även på förvaltningssidan har antalet anställda ökat något då ett par tjänster som tidigare bemannats med visstidsanställningar permanentats i områden vars fastighetsbestånd växer. Nya tjänster har även tillkommit inom områdena projektekonomi, mark- och utemiljö, projektkommunikation samt inom radonsamordning.



Therese är kundtjänstchef på Stockholmshem. Foto: Bengt Alm

Innehåll och utformning av den externa webben har omarbetats och vi har tagit fram en film om Stockholmshem där medarbetare medverkar och berättar om sitt arbete här. Vi gjorde en branschjämförelse under året genom att delta i Nyckeltalsinstitutet. Jämförelsen visar att Stockholmshem överlag står sig väl i konkurrens med andra företag i branschen. Även i stadens Index för Bra arbetsgivare, som består av tre delindex; Jämställdhet, Attraktiv arbetsgivare och Rekommendera arbetsplats, visade Stockholmshem goda resultat och hade högre index inom alla områden jämfört med index för alla bolag inom staden.

Feriearbete, praktik och trainee

För att attrahera framtida medarbetare och för att säkra framtida kompetensförsörjningsbehov, erbjuder Stockholmshem både feriejobb och praktikplatser i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium. Under sommaren 2017 erbjöd vi 112 ungdomar feriejobb i samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Ungdomarna arbetade främst inom områdesskötsel av utemiljön i våra bostadsområden för att bidra till hyresgästers trivsel. Jobben ger också ungdomarna en bra introduktion till arbetslivet. Totalt erbjöd Stockholmshem 19 praktikplatser inom olika delar av organisationen varav 10 genom arbetsmarknadsinsatser. Vi anställde under året två traineer genom SABOS traineeprogram, en ingenjör inom verksamhetsutveckling samt en energiingenjör.

Stockholmshem har deltagit på arbetsmarknadsdagar på yrkeshögskolor och på LAVA, samhällsbyggarnas arbetsmarknadsdag på KTH. I syfte att marknadsföra Stockholmshem som arbetsgivare har representanter från bolaget föreläst för studenter om hållbarhetsfrågor och fastighetsförvaltning på Fastighetstalang, utbildningsprogram för fastighetservice. Bolaget har även representanter i ledningsgrupper för YH-utbildningar inom fastighetsförvaltning för att kunna påverka utbildningen och säkerställa en god kvalitet.

Stockholmshem har ett socialt ansvar att medverka till stadens arbete med att få fler i arbete. Under året 2017 har vi erbjudit tio personer praktikplats genom arbetsmarknadssatsningar och sex personer har erbjudits Stockholmsjobb. Platserna riktar sig till personer som behöver komma in på arbetsmarknaden och till unga personer för att få referenser och erfarenhet.

För att öka kundnöjdheten inom rent och snyggt i våra allmänna utrymmen har Stockholmshem startat ett särskilt projekt och anställt en medarbetare som arbetsledare för sex miljövärdar. Uppgiften har varit regelbunden tillsyn av drift, skötsel och löpande underhåll av miljörum samt omkringliggande utrymmen. Vi har utvärderat projektet som har gått bra och vi ser positivt på resultatet. Projektet har lett till positiva kommentarer från såväl hyresgäster som ordinarie personal.

Kompetens- och chefsutveckling

För att utveckla chefer och medarbetare satsar Stockholmshem på kompetensutveckling på såväl företagsövergripande som individuell nivå. Vi ger alla nyanställda medarbetare en webbaserad introduktion med ett utbildningspaket samt en företagsövergripande introduktion där de under två halvdagar får träffa bolagets avdelningschefer samt göra studiebesök inom verksamheten. Under året har vi även tagit fram rollspecifika introduktionsguider för att stödja cheferna i den individanpassade introduktionen. Flera chefer har under året arbetat med grupputveckling på sina enheter för att stärka samarbetet och öka förståelsen för olikheter och de möjligheter till utveckling dessa skapar. Medarbetare och chefer har också gått individuella utbildningar inom bland annat förvaltning, verksamhetsutveckling och ledarskap.

För att öka kännedom om våld i nära relationer utifrån ett normkritiskt perspektiv fick alla Stockholmskems medarbetare under hösten utbildning inom området.

Utbildningsarrangör var Alla Kvinnors Hus, en ideell och partipolitiskt obunden organisation med lång erfarenhet av att arbeta med våldsutsatta kvinnor och deras barn. Genom utbildningen fick medarbetarna 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.

Stockholmskem har under året gjort stora satsningar inom chefsutveckling. Fokus har varit på det aktiva och kommunikativa ledarskapet och det övergripande målet har varit att gemensamt ta fram "Stockholmskemschefen – vårt uppdrag som chefer på Stockholmskem". Året avslutades med en halvdag i december där årets aktiviteter följdes upp och "Stockholmskemschefen" fastslogs.

Arbetsmiljö

En god och säker arbetsmiljö bidrar både till väl fungerande verksamheter och ett långsiktigt hållbart arbetsliv för medarbetarna. Chefer och medarbetare har ett gemensamt ansvar för att skapa en god arbetsmiljö.

För att förhindra och förebygga ohälsa och olycksfall arbetar Stockholmskem aktivt och systematiskt med att undersöka arbetsförhållanden, bedöma risker och genomföra åtgärder så att en god och säker arbetsmiljö uppnås. Stockholmskem accepterar ingen form av mobbning eller trakasserier på arbetsplatsen. Vår arbetsmiljö ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Stockholmskem främjar också en god social och organisatorisk arbetsmiljö med ett öppet arbetsklimat där medarbetarna känner delaktighet, engagemang och trivsel på sin arbetsplats. I den årliga medarbetarenkäten ser 79 procent fram emot att gå till arbetet och lika stor andel uppger att närmaste chef skapar bra förutsättningar för delaktighet på möten.

Bolaget har under året genomfört ett flertal utbildningsinsatser inom säkerhets- och arbetsmiljöområdet. Bland annat har förnyelse av certifikat i Heta arbeten genomförts samt utbildningar i säkerhet på tak och trygghets- och säkerhetsutbildning.

Medarbetarenkät

Genom den viktiga medarbetarenkäten får vi varje år bra underlag för att fortsätta arbeta med verksamhetsutveckling. Ett tydligt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap är två mycket viktiga delar i den utvecklingen. I 2017 års medarbetarenkät fick Stockholmshem 81 i AMI; Aktivt Medskapandeindex består av tre övergripande delindex, Motivation, Styrning och Ledarskap. Liksom förra gången är ledarskapsindex fortsatt högt, 83 (83). Även motivationsindex visar på en hög nivå, 81 (82). Styrningsindex ligger kvar på ungefär samma nivå 78 (79). Uppföljning av resultaten sker på enhetsnivå.

Friskvård

För att inspirera medarbetare till en hälsosammare livsstil och för att förebygga ohälsa erbjuder bolaget ett brett utbud av friskvårdsaktiviteter, bland annat massage på arbetstid till reducerat pris. Vi har under året även erbjudit yoga en kväll i veckan. Stockholmshems medarbetare har också möjlighet att köpa träningskort till Stockholms stads simhallar och andra träningsanläggningar, med gym och gruppträning till subventionerat pris. Samtliga anställda är medlemmar i idrottsföreningen som anordnar aktiviteter såsom exempelvis bordtennis, badminton, bowling, dans, cykling och tennis. Stockholmshem har även egna gym i anslutning till alla arbetsplatser.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron ökade från föregående år och uppgick under 2017 till 5,0 (4,5) procent. Långtidssjukfrånvaron, det vill säga där den sammanhängande sjukfrånvaron motsvarar 60 dagar eller mer, ökade till 2,8 (2,4) procent. Korttidssjukfrånvaron ökade något till 2,2 (2,1) procent. Den ökade sjukfrånvaron förklaras bland annat av ett större antal icke arbetsrelaterade långtidssjukskrivningar. Samtliga anställda på Stockholmshem omfattas av en sjukvårdsförsäkring som underlättar snabba vårdinsatser. Ytterligare förebyggande insatser sker i samarbete med företagshälsovården.

Jämställdhet och mångfald

Som en del av Stockholms stad bidrar Stockholmshem till ett hållbart Stockholm där alla kan växa. Tillsammans skapar vi en klimatsmart stad som utmärks av social, ekonomisk och demokratisk hållbarhet. Stockholmshem utgår från stadens gemensamma personalpolicy för att beskriva förhållningssätt inom olika områden och vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av bolaget som arbetsgivare. Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, mutor och representation, rehabilitering och kränkande särbehandling följs upp och revideras årligen.

Under året gick alla enhetschefer igenom personalpolicyn med sina medarbetare med hjälp av de spelverktyg som staden tagit fram. Stockholmshems varumärkeslöfte "Huset" ska också genomsyra allt vi gör och ligger till grund för utbildningar inom kundbemötande såväl som arbetet med verksamhetsutveckling, chefsutveckling och vårt interna samarbete. Verksamheten ska präglas av *Samarbete*, *Struktur*, *Effektivitet* och *Lärande* för att stödja arbetet med att leverera ett boende som är *Välkomnande*, *Bekvämt* och *Tryggt* för alla våra hyresgäster.

Stockholmshem ska vara en jämställd arbetsplats där inflytande och resurser fördelas lika mellan könen. Bolaget genomför årligen en omfattande lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv. 2017 års kartläggning visade inte på några osakliga löneskillnader mellan könen. Antalet kvinnliga medarbetare ökade under året och är nu 46 (43) procent. Stockholmshem arbetar aktivt för en jämn könsstruktur för ledande befattningar, ledningsgruppen består av 50 (50) procent kvinnor och andelen kvinnliga chefer uppgår totalt till 39 (37) procent.

Könsfördelning tillsvidareanställda

Antal	2013	2014	2015	2016	2017
Kvinnor	104	115	129	130	153
Män	175	180	181	179	179
Totalt	279	295	310	319	332

Stockholmshems övergripande målsättning är att jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig del i all vår verksamhet. Verksamheten ska präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika rättigheter och möjligheter och därmed lika värde oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Medarbetarna ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de har ett ansvar för att medverka till goda arbetsförhållanden. Stockholmshem arbetar systematiskt mot alla former av diskriminering såväl externt som internt genom bland annat utbildning för chefer och medarbetare, årlig lönekartläggning ur jämställdhetsperspektiv, en kompetensbaserad rekryteringsprocess och företagsavtal med lika anställningsvillkor. Samtliga anställda erbjuds heltidsanställning i bolaget.

I oktober 2017 genomfördes en gemensam mångfaldsdag för alla Stockholmshems medarbetare. Dagen genomfördes som en inspirationsdag med föreläsningar inom funktionsvariation, jämställdhet, mångfald och kultur. Målet med mångfaldsdagen var att öka intresse och förståelse för olikheter och skapa ökat intresse och kunskap om fördelarna med mångfald, såväl internt inom arbetsgruppen som i kontakt med hyresgäster och i samhället i stort. Mångfaldsdagen var ett startskott för fortsatt arbete med frågorna på den egna arbetsplatsen.



Jonas Helgesson var en av föreläsarna under den mångfaldsdag som vi höll i oktober.
Foto: Stockholmshem.

Utblick 2018

Under 2018 kommer vi att se en ökad konkurrens och rörlighet av arbetskraften inom fastighetsbranschen. Ju mer kunskapsintensiva arbetsuppgifter desto högre konkurrens om nödvändig kompetens. Desto viktigare blir det för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla sin arbetskraft. Att jobba långsiktigt och strategiskt med vårt arbetsgivarvarumärke kommer att vara ett viktigt område för bolaget för att kunna behålla, utveckla och attrahera medarbetare. För att stärka arbetsgivarvarumärket kommer bolaget att utveckla såväl ledarskap som medarbetarskap genom bland annat utbildning, internkommunikation och goda anställningsvillkor. Hållbarhetsfrågor inom social, ekologisk och ekonomisk utveckling är viktiga frågor för bolaget och som kommer att få allt större värde för varumärket såväl internt som externt. I syfte till att erbjuda ett välkomnande, bekvämt och tryggt boende kommer Stockholmshem att erbjuda sina hyresgäster en egen jour som arbetar under helger med akut felavhjälpande åtgärder.

Under 2018 planeras flera stora ansatser för att fortsätta digitaliseringen av Stockholmshem i syfte att skapa ett modernt och effektivt stöd för medarbetarna samt ge hyresgästerna fler digitala tjänster och bättre service. Grunden för arbetet är det nya fastighetssystemet, Fast2, som införs andra halvan av året. Medarbetarna kommer under året att genomgå utbildningar i systemet och samtidigt gå igenom nya rutiner och arbetssätt. I samband med det nya fastighetssystemet kommer vi att lansera en ny hemsida som möjliggör för ett bättre kundbemötande med fler e- tjänster.

Ett nytt intranät kommer att lanseras under året på en modern plattform som ger utrymme för informationsutbyte och interaktion. Stockholmshem kommer under året införa ett projektstyrningssystem för att skapa både effektivitet och kontroll över den stora projektportfölj för ny- och ombyggnad av våra fastigheter.

Under hela året kommer fortsatt satsning ske med utbildningar inom Jobba Smart Digitalt vilket syftar till att öka medvetenheten kring digitala verktyg som finns för medarbetarna samt höja kunskapsnivån generellt kring digitalisering.

GDPR (General Data Protection Regulation) träder i kraft den 25 maj 2018 och kommer med det ändra förhållningssättet till sekretess och datasäkerhet. Stockholmshem har hög ambition kring den digitala integriteten och har ett eget projekt för att förbereda företaget inför lagstiftningen men också det kommande kontinuerliga arbetet.

Planering av Stockholmshems flytt av huvudkontoret till Skärholmen centrum intensifieras under 2018 med fortsatt designdialog och lokalprogram. Analys och planering av arbetsplatserna och framtida kontorsutformning slutförs under året.

Stockholmshems ledningsgrupp



Stockholmshems ledningsgrupp. Från vänster: Patrik Andersson, Anna Sköldebrand-Ljung, Linus Johansson, Eva Nygren, Anna-Lena Alexanderson, Olle Torefeldt och Svante Larsson. Eva Lenngren saknas på bilden.

Foto: Bengt Alm.

Eva Nygren, VD. Född 1956. Anställd 2015. Tidigare erfarenhet: VD Telgebostäder, Affärsområdeschef Fastighets AB Förvaltaren, Förvaltningschef Stiftelsen Stockholms studentbostäder, Områdeschef Familjebostäder, samt tjänster på AMF Pension och Svenska Bostäder.

Linus Johansson, vice VD, chef VD stab. Jur. Kand. Född 1972. Anställd 2014. Tidigare erfarenhet: Administrativ chef, vice VD Väsbyhem.

Anna-Lena Alexanderson, HR-chef. Fil. kand. PA. Född 1955. Anställd 1991. Tidigare erfarenhet: Personalhandläggare Stockholms stad, Vin & Sprit AB.

Svante Larsson, ekonomichef. Civilekonom. Född 1960. Anställd 2000. Tidigare erfarenhet: Fakto Förvaltning (egen konsultverksamhet), skatteansvarig, Svenska Bostäder.

Eva Lenngren, chef Boende & Lokaler. Civ.ing. KTH, Lantmäterilinjen, inr. fastighetsek. Född 1960. Anställd 2013. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef Locum AB. Affärsområdeschef Ljungberggruppen AB.

Olle Torefeldt, chef Kommunikation & Marknad. Journalist, JH (JMK). Född 1963. Anställd 1998. Tidigare erfarenhet: Tidningen Folket, SvD, informatör Läkarmissionen, marknadsansvarig svenska Amnesty.

Patrik Andersson, chef Bygg & Teknik. Teknisk licentiat, KTH, Född 1959. Anställd 2013. Tidigare erfarenhet: avdelningschef och regionchef JM AB.

Anna Sköldebrand-Ljung, Processchef VD-stab. Civilingenjör, KTH, Väg & Vatten, inriktning anläggning och miljö. Född 1970. Anställd 1998. Tidigare erfarenhet: Stabschef Boende & Lokaler Stockholmshem. Miljö- och kvalitetetsansvarig byggavdelningen.

Styrelse



AB Stockholmshems styrelse verksamhetsåret 2017. Foto: Bengt Alm

Från vänster till höger:

Kristin Selander, ledamot. Personalrepresentant Vision. Född 1962. I styrelsen sedan 2011.

Emilia Wikström Melin (S), suppleant. Född 1986. I styrelsen sedan 2015.

Stefan Svanström (KD), ledamot. Född 1972. I styrelsen sedan 2015.

Carl Cederschiöld (M), suppleant. Född 1945. I styrelsen sedan 2008.

Georgios Tsiroyannis (V), ledamot. Född 1951. I styrelsen sedan 2015.

Billy Östh (M), suppleant. Född 1949. I styrelsen sedan 2015.

Lena Kling (L), suppleant. Född 1969. I styrelsen sedan 2017.

Kadir Kasirga (S), ordförande. Född 1975. I styrelsen sedan 2015.

Eva Arnqvist (V), suppleant. Född 1973. *I styrelsen sedan 2018.*

Sara Pettigrew (MP), ledamot. Född 1979. I styrelsen sedan 2015.

Fotios Stathis (MP), suppleant. Född 1966. I styrelsen sedan 2015.

Yvonne Fernell-Ingelström (M), ledamot. Född 1945. I styrelsen sedan 2017.

Börje L Eriksson, ledamot. Personalrepresentant Kommunal. Född 1954. I styrelsen sedan 2005.

Saknas på bilden:

Björn Ljung (L), vice ordförande. Född 1962. I styrelsen 1999-2000 och sedan 2007.

Ewa Carlsson-Hallberg (S), ledamot. Född 1957. I styrelsen sedan 2015.

Tomas Vrcek (S), suppleant. Född 1974. I styrelsen sedan 2015.

Styrelsearbetet 2017

Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa dess behov av information och beslutsunderlag samt skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete. I arbetsordningen anges anvisningar för styrelsearbetet, arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering.

Bolagets revisorer rapporterar varje år personligen sina iakttagelser till styrelsen från granskningen och bedömningen av bolagets interna kontroll.

Under verksamhetsåret 2017 hade styrelsen sju ordinarie sammanträden. Protokollen är offentliga liksom ärendena med vissa undantag, exempelvis upphandlings- och förvävsärenden.

Styrelsehandlingarna skickas numera ut elektroniskt och finns att tillgå via

insynsverige.se/Stockholm

Ägarens roll

Stockholmshem bildades 1937 och är helägt bolag av Stockholms stad. Av Stockholmshems bolagsordning framgår föremålet – och ändamålet med – för bolagets verksamhet som är att förvärva fastigheter och tomträtter för att uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärlägenheter och kollektiva anordningar. Bolagets uppdrag är också att utföra liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms stad.

I enlighet med lagen om kommunala allmännyttiga bostadsbolag och bolagsordningen (SFS 2010:879) ska bolaget bedriva verksamheten i enligt affärsmässiga principer vilket innebär att bolaget i princip ska agera likadant som långsiktiga privata fastighetsbolag. Dock åläggs bolaget ett större samhällsansvar inom vissa områden. Lagen innebär också att utdelning och överföringar till ägaren får ske enligt vissa förutsättningar och att det finns en beloppsmässig begränsning hur stor utdelningen eller överföringen får vara utifrån bolagets årliga resultat.

Styrning

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för stadens koncern som består av Stockholmshem och ytterligare 15 aktiva dotterbolag eller underkoncerner. Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägardialogen till koncernstyrelsen, som tillsammans med koncernledningen är ägarens verktyg för att utöva ägarinflytandet. VD för Stockholms Stadshus AB är stadsdirektören och ordförande är stadens finansborgarråd.

Årsstämman är formellt Stockholmshems högsta beslutande organ där den enda aktieägaren Stockholms Stadshus AB bekräftar direktiven och budget som beslutats i kommunfullmäktige. Moderbolaget kan utfärda kompletterande ägardirektiv till dotterbolagen, oftast på initiativ av kommunfullmäktige. Nya direktiv antas därefter i bolagets styrelse för att sedan tillämpas i Stockholmshems verksamhet.

Bolagsstyrelsens huvudsakliga uppgifter är att se till att aktiebolagslagen följs, att ägardirektiv följs och genomförs, fastställa strategin för verksamheten, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera ledningens förvaltning samt se till att ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomi.

Bolagets VD tillsätts av styrelsen i en gemensam process med ledningen för Stockholms Stadshus AB.



Foto: Lennart Johansson

Dotterbolag

Stockholmshem har fyra dotterbolag:

Västertorp Energi AB (energi)

AB Stockholmshem Fastighetsnät (fibernät)

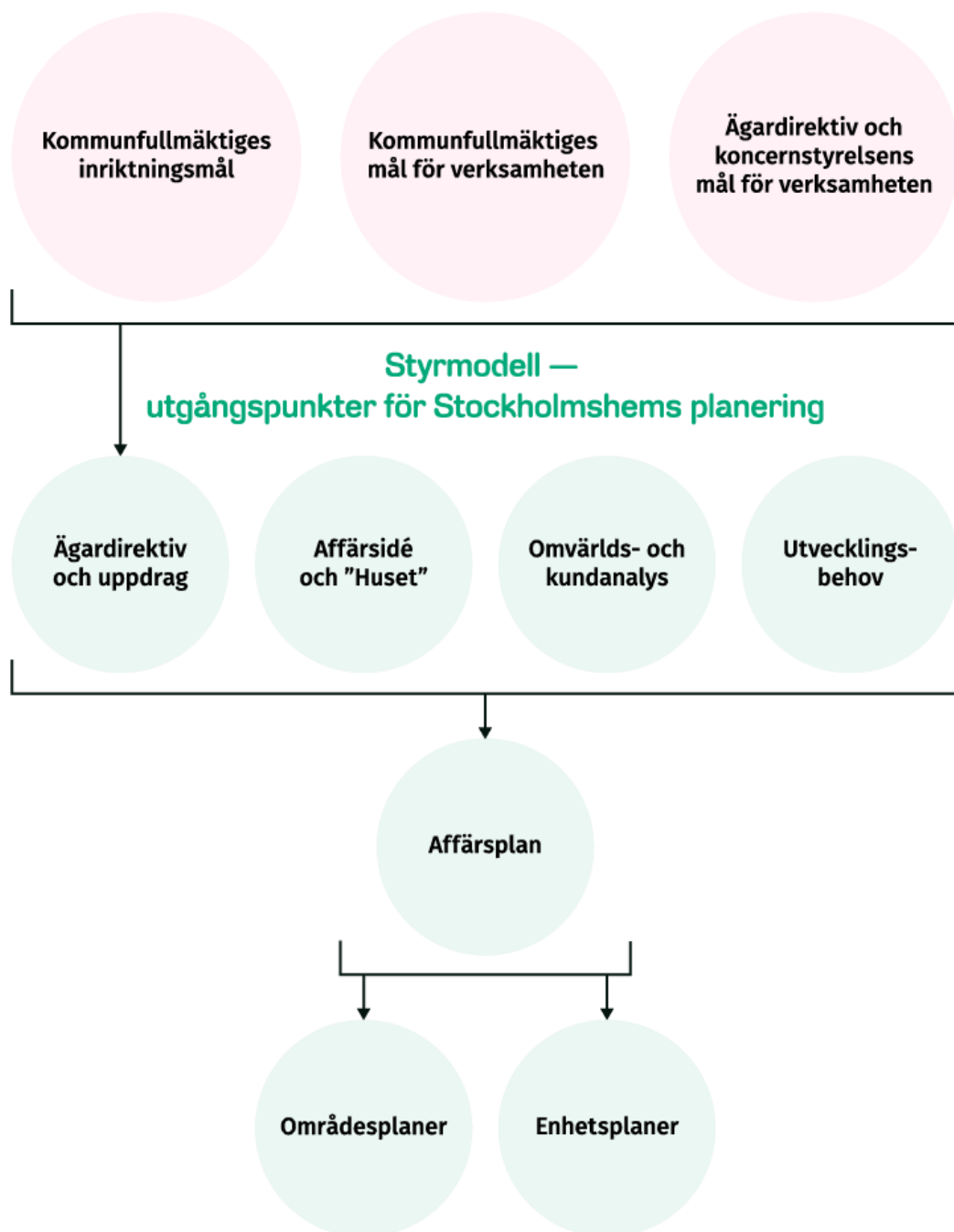
Bostads AB Hammarby Gård (bostäder/lokaler)

Anser AB (lokaler)

Års- och hållbarhetsredovisningen omfattar endast modern.

Vår styrmodell

Vision 2040 — Ett Stockholm för alla



Styrning och uppföljning

Som kommunägt bolag styrs Stockholmshem av aktiebolagslagen, kommunallagen samt av andra regler. Bolaget lyder också under tryckfrihetsförordningen, offentlighets- och sekretesslagen och lagen om offentlig upphandling, vilket ställer höga krav på att bolaget analyserar och tolkar olika situationer inför olika beslut.

Det är Stockholms stads kommunfullmäktige som anger och beslutar om Stockholmshem övergripande mål, riktlinjer, uppdrag, ägardirektiv, bolagsordning och det kommunala ändamålet för bolagens verksamhet. Ägardirektiven beslutas i samband med budgeten för Stockholm och löpande under året beslutar kommunfullmäktige om kompletterande ägardirektiv.

Kommunfullmäktige utser Stockholmshems styrelse och tar även ställning till beslut som rör bolagen, som är av större vikt eller principiell karaktär, t.ex. beslut om investeringar i bolagen över 300 mnkr. Stockholmshems styrelse och ledning har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Bolagsstämman är Stockholmshems högsta beslutande organ, där aktieägarna, d.v.s. kommunfullmäktige, tar beslut i bolagets angelägenheter.

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB svarar för koncernövergripande frågor, bl.a. strategisk planering, ekonomisk kontroll, att dotterbolagen följer ägardirektiven samt att verksamheterna inom bolagskoncernen koordineras, följs upp och får det stöd som de behöver. Uppföljningen sker löpande under året och i samband med årsredovisningen.

Genom stadens ledningssystem ILS (Integrerad ledning och styrning) följer Stockholmshem tertialvis upp efterlevnaden av de inriktningar som Kommunfullmäktiges angett i "Vision 2040 – Ett Stockholm för alla".

Stockholmshem granskas av auktoriserade externa revisorer och av lekmannarevisorer som är förtroendevalda av kommunfullmäktige. De externa revisorerna granskar räkenskaperna och den finansiella informationen, medan lekmannarevisorererna granskar hur bolagen genomfört kommunfullmäktiges uppdrag och direktiv.

Revisorer

Den auktoriserade revisorn med suppleant väljs av årsstämman. Lekmannarevisorerna väljs av kommunfullmäktige.

Oskar Wall, Revisor

Född 1975. Auktoriserad revisor, EY. Medlem i FAR. Vald för räkenskapsåren 2017- 2020.

Björn Olsson, Revisorssuppleant

Född 1961. Auktoriserad revisor, EY, vald för räkenskapsåren 2017-2020.

Amanj Mala-Ali (S), Lekmannarevisor

Född 1965. Vald till och med bolagsstämman 2019.

Sven Alf Lindeberg (M), Lekmannarevisorssuppleant

Född 1945. Vald till och med bolagsstämman 2019.

Intriktningsmål och ägardirektiv

Stadens ägardirektiv



Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo, med levande och trygga stadsdelar, där sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla.

Ett klimatsmart Stockholm

Stockholms miljö är giftfri och transporter miljöanpassade. Mark-, vatten- liksom energianvändningen är hållbar och inomhusmiljön är sund.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en världsledande kunskapsregion med en långsiktigt hållbar ekonomi, där fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika, där invånare har inflytande, som är tillgänglig för alla och där ingen behöver vara rädd för våld. Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

Stockholmshems verksamhetsutvecklare Karoline Löfstedt tillsammans med hyresgästen Ayan som odlar i Skärholmen. Foto Bengt Alm.

Ägardirektiv i urval

Målsättningen för resultat efter finansnetto var 370 mnkr, vilket också blev årets resultat.

Målsättningen var att påbörja byggande av 600 bostäder. Under året börjades byggandet av 449 nya bostäder.

Under året överlämnade Stockholmshem 297 genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi för prioriterade grupper.

Stockholmshem ska arbeta för att 70 procent av boendes matavfall återvinns till 2020. I slutet av 2017 hade 7 514 hushåll möjlighet att återvinna matavfall, vilket översteg årsmålet om 7 200 hushåll.

Stockholmshem ska tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en mer transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad.

Förhoppningen är att nå en överenskommelse under 2018.

Hållbarhetsredovisning

Stockholmshems värdekedja

Stockholmshem är en långsiktig bostadsförvaltare, som också bygger nytt. Generationer flyttar in och ut hos oss. Staden får nya årsringar. Och bostäderna behöver underhållas.

Stockholmshem har egen personal som arbetar med planering och projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt. Själva byggnationen genomförs av entreprenörer. Inom vår fastighetsförvaltning tar vi också in leverantörer där så är lämpligt. Men oavsett om det är Stockholmshems egen personal eller leverantörer så känner Stockholmshem ett stort ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt.



Våra viktiga frågor och hur de hanteras

Nedan anges viktiga frågor kopplat till Stockholmshems värdekedja, och vad bolaget gör för att hantera dessa.

Nyproduktion	Uthyrning	Förvaltning	Underhåll	Växande stad med fler hem
Viktiga frågor	Viktiga frågor	Viktiga frågor	Viktiga frågor	Viktiga frågor
Miljö Hälsa och säkerhet Bostadsförsörjning Antikorruption Sociala och rättvisa villkor	Antikorruption	Miljö Hälsa och säkerhet Antikorruption	Miljö Hälsa och säkerhet Boendeflytande Antikorruption	Områdesutveckling Miljö Bostadsförsörjning Medborgarinflytande
Vårt arbetssätt	Vårt arbetssätt	Vårt arbetssätt	Vårt arbetssätt	Vårt arbetssätt
Stockholmshusen Byggarubedömningen SHIS Bostad Nybyggnads- och underhållsprojekt Vår miljöpolicy Hållbart byggande Projektet Rättvist byggande Projekteringsanvisningar Riktlinje för upphandling Riktlinjer för mutor och representation LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan	Stockholms bostadsförmedling Riktlinjer för mutor och representation Attestinstruktioner Internkontrollplan för andrahandsuthyrning	Process för säkra och funktionella fastigheter Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Riktlinje för upphandling Riktlinjer för mutor och representation LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan	Vår miljöpolicy Vårt arbetsmiljöarbete Process för samråd hyresgästinflytande Riktlinje för upphandling Riktlinjer för mutor och representation LOU Attestinstruktioner Internkontrollplan Projekteringsanvisningar Byggarubedömningen Underhållsplan	Vår miljöpolicy Områdesutvecklingsprojekt Lokala utvecklingsprogram Trygghetspaket Dialoger med medborgare Ekosystemtjänster

Intressentanalys 2017

Stockholmskem har många viktiga intressentgrupper. Det är viktigt för Stockholmskem att vara lyhört inför intressenternas förväntningar på bolaget avseende social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Dialoger med våra intressenter sker löpande i olika mötesforum. För att även få en bild av förväntningar inom bredare intressentgrupper skickas enkäter ut till medarbetare och hyresgäster. Utifrån dessa underlag har vi gjort en intressentanalys för att få en tydlig bild av vilka frågor vi behöver arbeta med. Stockholmskem avser att utveckla intressentdialogerna under 2018 för att de ska ge en ännu tydligare bild av förväntningar inom hållbarhetsområdet.

Se [Stockholmskems viktigaste hållbarhetsfrågor](#).

Intressentanalys

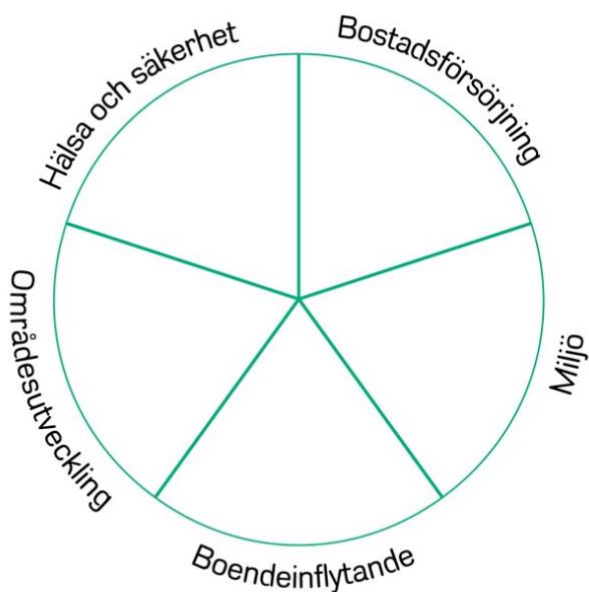
Nedan ser du vilka frågor som enskilda intressenter lyfter och hur Stockholmshem arbetar med dessa.

Intressenter	Kanaler	Förväntningar	Aktiviteter 2017	Planerade aktiviteter 2018
Bostadshyresgäster	Årlig kundundersökning Samtal/möten med kundtjänst, kundvårdare, kundförvaltare Trapphusinformation Samrådsmöten vid upprustningar	Trygghet och säkerhet i och utanför fastigheterna Service och löpande skötsel Boendeinflytande (särskilt viktigt vid ombyggnad) Tillgång till lediga, korrekt förmedlade bostäder	Utvecklad sophantering Implementerad ny process för samråd Nya samverkansavtal med socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden	Utveckla arbetet med säsonganpassad rondering Fortsatt arbete med socialförvaltningen gällande oriktiga hyresförhållanden
Lokalhyresgäster	Kundförvaltare Kundtjänst Lokaluthyrare Webbsida	Rimlig hyresnivå Hyreskontrakt som ger lokalhyresgäst handlingsfrihet Möjlighet till snabb kontakt med förvaltning	Arbetar med marknadsmässig hyressättning	Förbättrad kundkommunikation via webbsidan
Medarbetare	Medarbetarundersökning Arbetsmiljöombud Fackliga samråd Utvecklingssamtal Lönesa Utbildningstillfällen	Kommunikation med anställda i samband med förändringar Arbetsförhållande och arbetsvillkor	Beslut om enhetlig arbetstid	Nytt intranät
Ägarrepresentanter	Styrelsemöten Löpande dialog med VD Styrelsekonferens Årsredovisning	Tillhandahålla ett tryggt och säkert boende Nyproducera bostäder Vara hyresvärd åt SHIS Ha en ekonomi i balans Boendeinflytande (särskilt viktigt vid upprustning)	Tillhandahålla bostäder för nyanlända Utvecklat och implementerat ny process för samråd Systematiskt arbete för att minska underhållskostnader	Tryggt och säkert Minska hyresbortfall p g a evakuering Minska vakansförluster p g a tomställningar
Hyresgästföreningen	Hyresförhandlingar Samrådsmöten	Hyresnivå Boendeinflytande (särskilt viktigt vid ombyggnad)	Utvecklat och implementerat ny process för samråd	Nytt hyressättningsystem
Leverantörer	Upphandlingar Löpande dialog under avtalstid Avtalsuppföljningsmöten	Att LOU följs Korrekta avtal med balanserade avtalskrav Bra beställare	Skapa enhetliga upphandlingsmallar Kartlägga hindren för leverantörer vid byggupphandlingar	Följa upp leverantörers löner och arbetsvillkor inom branscher med ökad risk för oegentligheter
Stockholms stad	Samverkan i olika projekt Möten kring stadens krav på Stockholmshem	Aktiv aktör i stadsdelar God dialog Ta socialt ansvar för utsatta grupper	Stadsdelsutvecklingsprojekten Bagarmossen SmartUp och GrowSmarter Tillhandahåller försöks- och träningslägenheter samt bostäder genom SHIS	Stadsdelsutvecklingsprojekt i Skärholmen Tillhandahåller försöks- och träningslägenheter samt bostäder genom SHIS
Branschorganisationer	Medlemsmöten och nätverk via Fastighetsägarna och SABO	Hyressättning Kompetensförsörjning		Nytt hyressättningsystem

Våra väsentliga områden

Intressentdialoger, ägardirektiv, omvärldsbevakning och egna erfarenheter ligger till grund för den bedömning Stockholmshem gör av vilken påverkan vår värdekedja har på ekonomi, miljö och samhälle.

Bedömningen inkluderar leverantörskedjans påverkan, Stockholmshems direkta påverkan och de avtryck som hyresgäster gör som vi kan rå över. De områden av störst vikt är:



Bostadsförsörjning

Miljö

Boendeinflytande

Områdesutveckling

Hälsa och säkerhet

Bostadsförsörjning

“Fler hem och lägre trösklar”

Efterfrågan på bostäder i Stockholm motsvarar inte tillgången. Det äventyrar Stockholms möjligheter att växa, människors möjlighet att utvecklas och leder i värsta fall till hemlöshet. För att snabbt och billigt kunna bygga nya bostäder har Stockholmshem tillsammans med Svenska bostäder, Familjebostäder, förvaltningar inom Stockholms stad och leverantörer utvecklat "Stockholmshusen". Dessa byggs utifrån ett industrialiserat arbetssätt som förenklar planprocessen och minskar byggkostnaden genom att standardiseringen ger stordriftsfördelar.

Stockholmshems ambition är att vara ett bostadsbolag för alla stockholmare, oavsett inkomstnivå och bakgrund. Att bo hos Stockholmshem ska vara välkomnande, bekvämt och tryggt.

Stockholmshem sänker trösklarna för de som har svårt att få en bostad på grund av social problematik genom förmedling av försöks- och träningslägenheter samt "BostadFörst".

Stockholmshem är också hyresvärd för SHIS Bostäder, Stockholms stads bostadssociala resurs som erbjuder genomgångsbostäder med korttidskontrakt.



På Folkparksvägen i Solberga planerar vi att bygga två Stockholmshus. Illustration: White arkitekter. (Bilden är beskuren)

Systematisk hyressättning

Sverige har ett unikt system för hyressättning som bygger på kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen och utgår från ett bruksvärdessystem. Att hyressättningen är rimlig är avgörande för bruksvärdesprincipens legitimitet.

Bruksvärdesystemet har fått kritik för att inte motsvara hyresgästernas värderingar och därmed utgöra ett missvisande underlag för hyressättning. De senaste åren har därför fastighetsägare och hyresgästföreningar på allt fler orter börjat arbeta med så kallad systematisk hyressättning, vilket innebär en poängsättning av olika bruksvärdesfaktorer så att hyran bättre speglar hyresgästernas värderingar.

Stockholms hem har under 2017 tillsammans med övriga allmännyttiga bostadsbolag i Stockholms stad förhandlat med Hyresgästföreningen för att hitta en modell för systematisk hyressättning i Stockholm. Förhoppningen är att parterna ska nå en överenskommelse i början av 2018.

Underhåll av fastigheter

Stockholms hem har en stor utmaning i att underhålla våra äldre fastigheter. För att prioritera de viktigaste behoven har bolaget en underhållsplan som löpande uppdateras. Underhåll kan bli kostsamt för både Stockholms hem och våra hyresgäster. Därför är bolaget angeläget att underhålla på ett effektivt sätt. Under 2017 har bolaget även utarbetat en modell för att bedöma underhållsarbetets konsekvenser och påverkan på boende, få ökad medvetenhet om hyresgästers kostnads känslighet, behov och efterfrågan. Förhoppningen är att det ska leda till bättre beslut i arbetet med underhållsprojekt.

Vårt miljöarbete

Stockholmskem arbetar för att göra boendemiljön sund och trygg och för att bolagets verksamhet ska ge så liten påverkan på miljön och klimatet som möjligt. Att hyresgästerna har möjlighet att leva hållbart är också viktigt.

Verktyg, styrsystem och samarbeten

Miljöarbetet på Stockholmskem planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i företaget och som är certifierat enligt den internationella standarden ISO 14001.

Stockholmskem tillämpar systemet Byggvarubedömningen för att bedöma material och produkter som används i verksamheten. I vår nyproduktion bygger vi generellt med ambitionen att uppnå SILVER i det svenska systemet för miljöcertifiering, Miljöbyggnad.

Genom engagemang och samarbeten i organisationer som SABO, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen samt Sustainable Innovation stödjer bolaget utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle.



Foto: Bengt Al

Hållbar energianvändning

Uppvärmningen av fastigheterna är Stockholmshems största utsläppspost av koldioxid. Bolaget arbetar med en rad åtgärder för att optimera energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna. Under 2017 har energianvändningen påbörjat en nedåtgående trend.

En bidragande faktor till den nedåtgående trenden är att bolaget lagt mer fokus på driftoptimering genom injustering av system och anläggningar. Det har lett till effektivare processer samt att bolaget har åtgärdat många av de fastigheter som tidigare har genererat återkommande driftproblem.

Under året togs beslut om en snabbare process för att aktivera underhållsmedel som minskar energiförbrukningen. Exempel på sådana åtgärder är injusteringar av värmesystem, åtgärder för ökning av verkningsgrad på värmepumpar och ombyggnader av värmecentraler. En energieffektiviseringsgrupp har bildats, som ska definiera åtgärder för att uppnå vidare energieffektiviseringar.

Under de närmaste åren ska bolagets alla byggnader energideklareras och ett hundratal byggnader ska energikartläggas. Under 2017 har bolaget upphandlat och påbörjat dessa deklarerationer och energikartläggningar.

Stockholmshem deltar även i utvecklingsprojekt och samarbeten för att energieffektivisera beståndet så långt det går, t ex genom [EU-projektet GrowSmarter](#).

Stockholmshem har i många år arbetat mot målet att få bort gas och olja ur värmeproduktionen och i april 2017 stängdes den sista oljeeldade värmepannan.

Energiförbrukning inom organisationen

Total bränsleförbrukning, icke-förnybara källor	341 MWh
Total bränsleförbrukning, förnybara källor	7 068 MWh
Total konsumtion el	50 348 MWh
Total konsumtion värme	269 209 MWh

Energiintensitet inom organisationen (GRI-indikator 302.3)

Normalårskorrigerad värme, el samt bränsle (pellets) till uppvärmning

168.6 kWh/m²

Utsläpp totalt (GRI-indikatorer 305.1 och 305.2)

Total Scope 1	388 ton CO ₂ e
Total Scope 2 (market-based)	25 740 ton CO ₂ e
Total Scope 1+2	26 128 ton CO ₂ e

Utsläpp CO₂e/kvm

Total Scope 1	0,2 kg CO ₂ /m ²
Total Scope 2 (market-based)	14 kg CO ₂ /m ²

Elanvändning med förnyelsebar el

All el vi köper in för fastighetsdrift är 100 procent Bra Miljöval el enligt Svenska Naturskyddsföreningens märkning. Bolaget arbetar för att öka den egenproducerade elen i form av solenergi främst genom installation av solceller.



Stockholmshems energianvändning minskar hela tiden, och all el i fastighetsdriften är Bra Miljöval.

Sund inomhusmiljö

I det löpande förvaltningsarbetet hanteras inomhusmiljöfrågor för att säkerställa god ventilation, minska risker och hantera eventuell förekomst av inomhusmiljöproblem.

Färre än 0,5 procent av Stockholmsbostäderna har radonvärden över 200 Bq/m³ luft. Vi arbetar kontinuerligt med justeringar av ventilationen för att sänka radonhalten i lägenheter med högre halter än riktvärdet 200 Bq/m³. Ytterligare åtgärder i form av frånluftsfläktar eller radonsugar installeras vid behov. Den långtidsmätning bolaget genomför varje år i ett 1000-tal lägenheter ger nya objekt som inte klarar riktvärdet. Under 2017 har dessa påträffats i andra fastigheter än tidigare sanerade.

Under 2017 deltog Stockholmsbostäder i ett forskningsprojekt för att undersöka inomhusmiljön i energieffektiva byggnader i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Projektet genomfördes i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Stockholm stads Kemikaliecentrum. I studien mättes bland annat luftföroreningar och partiklar. Resultatet visade att alla mätvärden låg inom rekommenderade riktvärden.

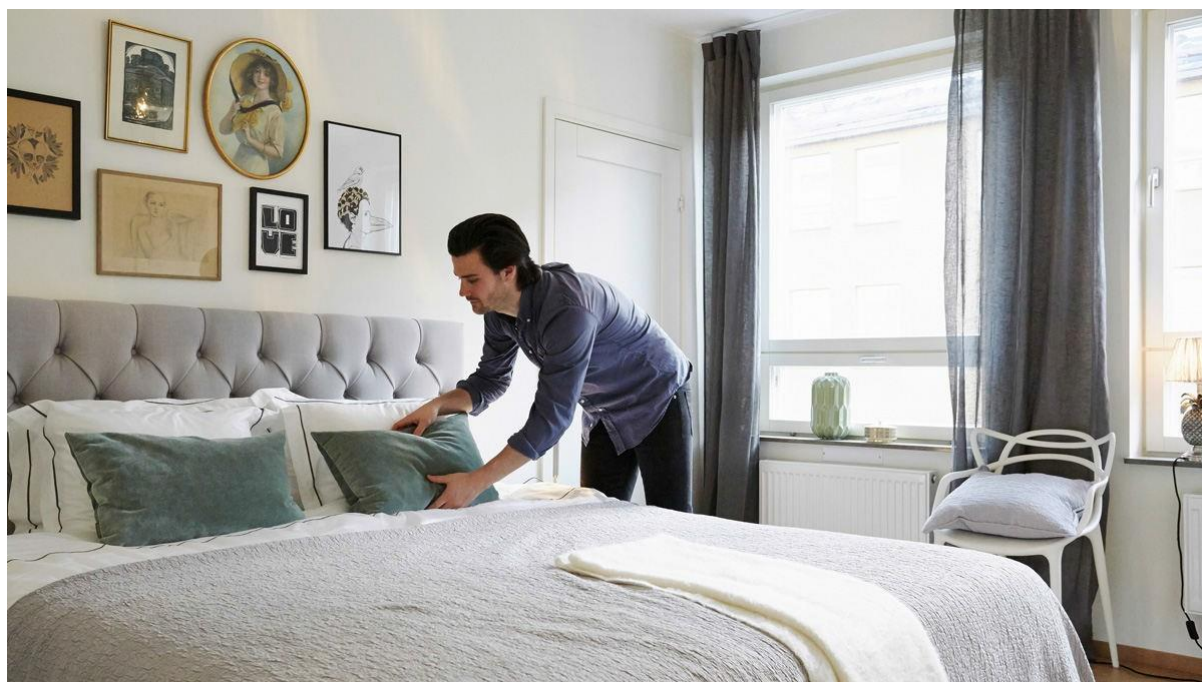


Foto: Bengt Alm

Fuktcontrollers finns vid alla nybyggnadsprojekt och bullernivåer mäts för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids i bostäderna. För att undvika material och produkter som kan vara skadliga för miljö och hälsa används Byggvarubedömningen, där Stockholmskem är aktiv medlem. Det är ett verktyg för att miljöbedöma material och produkter, både vid nyproduktion, ombyggnad av gamla hus samt i förvaltningen av fastigheterna.

Hållbar mark- och vattenanvändning

Välskötta och tillgängliga miljöer är viktiga för trygghet och trivsel i ett bostadsområde och Stockholmshem arbetar kontinuerligt med att utveckla miljöerna runt våra hus, både i nya och gamla områden. Här är bolagets arbete med stadsdelsutveckling och stadsodling en bidragande faktor, t ex i Bagarmossen och Hässelby där tidigare outnyttjade ytor under 2017 utvecklats till nya levande mötesplatser.

Under våren 2017 upphandlades stadsodlingscoacher som kan fungera som pedagogiskt och praktiskt stöd till både hyresgäster och Stockholmshems personal.



Att engagera hyresgäster i utemiljön är ett sätt att höja trivseln och tryggheten i ett område. Här en av våra yngre hyresgäster i Rinkeby. Foto: Bengt Alm.

Att ta tillvara naturens egna funktioner genom att arbeta med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete. För att inspirera och underlätta för boende att engagera sig i det arbetet har Stockholmshem upphandlat stadsodlingscoacher och biodlare. Ett antal stadsodlingsprojekt pågår i våra bostadsområden. Bikuporna engagerar också många, i Stockholmshems bestånd finns i dagsläget ett tiotal bikupor.

I Björkhagen har ett pilotprojekt pågått under 2017, för att utveckla arbetet med ekosystemtjänster i samband med gårdsupprustning. Björkhagen kommer även ingå i ett större samverkansprojekt med flera svenska städer kring samutnyttjande och samförvaltning av resurser i utemiljön i samband med att städer förtätas.

I slutet av året påbörjade vi i samarbete med miljöinstitutet IVL ett nytt projekt – Gröna testbäddar i Solberga. Projektet genomförs inom ramen för EU-projektet Grön BoStad och fokuserar på att hitta lösningar kring lokal dagvattenhantering samt hantering av mat- och parkavfall.

Med anledning av nya utmaningar och pågående klimatförändringarna har bolaget påbörjat arbete med att bedöma var det behöver vidtas åtgärder för att klimatanpassa fastigheter.

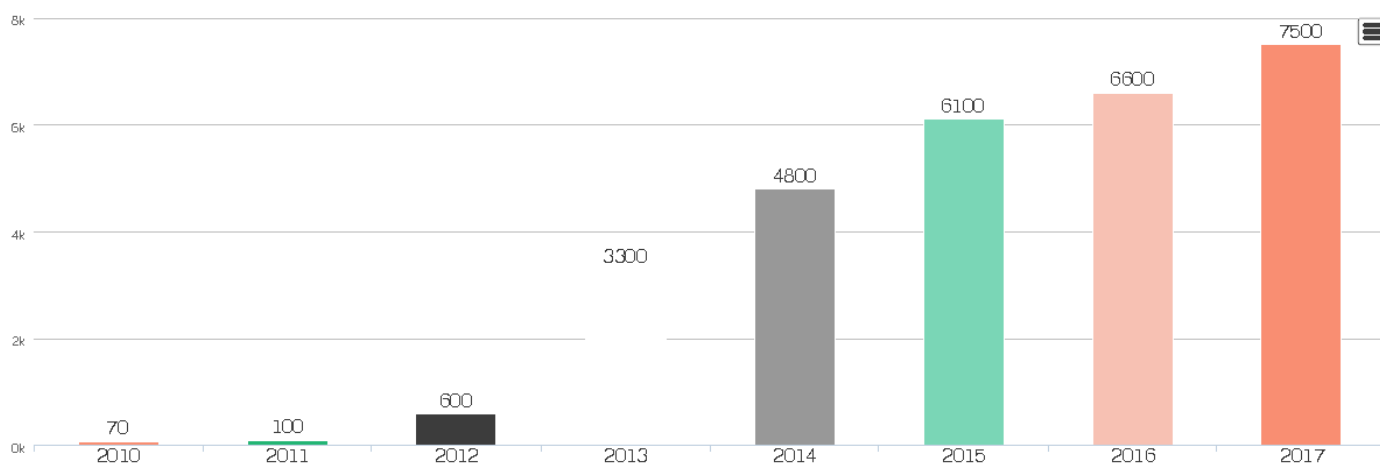
Resurseffektiva kretslopp

Att Stockholms hems hyresgäster kan källsortera sitt avfall där de bor är viktigt både för resurseffektivitet och för att de ska känna att de har möjlighet att bidra till en bättre miljö. I de flesta områden finns miljörum med ett antal fraktioner för förpackningar, bland annat papper, plast, metall och glas. Oftast finns också även behållare för batterier, lysrör och el- och teknikskrot.

Resultatet i den årliga kundundersökningen visar att antalet hyresgäster som anser att möjligheten att källsortera är ganska eller mycket bra har ökat med en procentenhet från 79,5 till 80,5.

Bolagets långsiktiga målsättning är att det ska vara möjligt för alla hyresgäster att sortera sitt matavfall. Idag har omkring 7 500 (av totalt 27 000) av Stockholms hems hushåll möjlighet att sortera ut sitt matavfall, genom avfallskvarnar i köket eller särskilda gröna eller bruna påsar beroende på system för hushållsavfall.

Antal Stockholms hems hushåll som har möjlighet att sortera matavfall



Vid ny- och ombyggnation av insamlingsställen för hushållsavfall väljer vi i första hand maskinella lösningar som botten tömmande behållare eller sopsug, i enlighet med stadens riktlinjer.

Stockholms hem verkar för en minskad materialåtgång i verksamheten och har som målsättning att tillvarata det avfall som uppkommer på ett resurseffektivt sätt. Under 2017 har källsortering av förpackningar och matavfall införts på bolagets huvudkontor.

Genom ett nystartat samarbete med Emmaus har tio kärl för återvinning av textil ställts ut i ett antal bostadsområden. Kärlen placerades ut i december 2017 och fram till årsskiftet samlades drygt 900 kg textil in. Fler kärl kommer under 2018.



Hållbar mobilitet

Utsläppen från Stockholmshems egna fordon står för en mycket liten del av de totala utsläppen. 97 procent av bolagets driftbilar är miljöklassade. Bolagets fordon är utrustade med alkolås och ISA, ett system för miljö- och hastighetsanpassad körning. Samtliga bilar har även friktionsdäck.

Under året har bolaget undersökt förutsättningarna att ge områdestekniker eldriven lastcykel istället för bil. Bolaget har beställt en cykel som testas under 2018. För att hjälpa alla Stockholmshems medarbetare att göra hållbara resor har bolaget två eldrivna poolbilar och fem elcyklar för resor i tjänsten.

Genom upphandling ställs krav för entreprenörer samt leverantörer av varor och tjänster relaterat till fordon och arbetsmaskiner samt vilket bränsle och i vilken mängd som används.

För att underlätta för hyresgästerna att transportera sig klimatsmart erbjuder vi alla som hyr bilplats möjligheten att få laddplats för elbil. Ett utredningsarbete kring pooltjänster för el- och lastcyklar har lett till dialog med flera aktörer om att leverera sådana tjänster i fler bostadsområden. En lastcykelpool finns redan i Bagarmossen och ytterligare en är på gång i Årsta.

Under året har vi tecknat avtal om en elbilspool i ett av Stockholmshems bostadsområden. Elbilspoolen lanseras i början av 2018 i Valla torg i Årsta, som en del av EU-projektet GrowSmarter. I samma område lanseras även ett leveransrum för hyresgästernas varuleveranser, dit varorna levereras med cykel.

Tillsammans med Familjebostäder och Svenska bostäder har ett arbete startat med en gemensam upphandling av bilpoolsentreprenör. Tanken är att bolagen får möjlighet att göra avrop från avtalet när behov av bilpool uppstår för nybyggnationsprojekt.



Foto: Mostphotos

Boendeinflytande

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholmshem har ett lag- och avtalsstadgat samarbete med Hyresgästföreningen. Det är fundamentalt för företaget att fullgöra sina plikter och skapa en god relation till Hyresgästföreningen. Bolaget vill också underlätta den löpande dialogen med hyresgäster och tillgodose deras önskemål. Därför ser vi utvecklingen av dialogformerna med hyresgästerna som en viktig utmaning.

Inom området boendeinflytande lade vi under 2017 stort fokus på att förbättra och förtydliga samrådsprocessen vid ombyggnationer med hyresgästgodkännanden. Arbetet syftade till att tydliggöra information och garantera de boende inflytande i samband med de hyresgästsamråd som föregår större renoveringar och ombyggnationer. När den nya processen togs fram säkerställdes också att processen hanterade samtliga punkter i det nya boendeinflytandeavtalet som träffats med hyresgästföreningen. Till exempel ser processen till att de boende alltid får möjlighet att välja mellan olika standardnivåer. Den utvecklade processen har gett goda effekter, med exempelvis effektivare samrådsmöten med tydligare och enhetliga budskap. Målet är nöjdare kunder och färre överklaganden till hyresnämnden.



Vår hyresgäst Teresa flyttade under 2017 tillbaka till sin nyrenoverade trea i Årsta. En del i vår strategi för kundnöjdhet är att satsa på bättre kommunikation i renoveringsprojekt och vi har sett goda resultat under året. Foto: Bengt Alm

Områdesutveckling

En grundläggande ambition hos seriösa hyresvärdar är att skapa bostadsområden för hyresgäster att trivas i. Stockholmshem strävar efter att gå ett steg längre; vi vill att våra hyresgäster ska vara stolta över sina bostadsområden. Genom en aktiv förvaltning som tar sin utgångspunkt i lokala potentialer utvecklas områden där bolaget har stort bestånd.

De senaste åren har Stockholmshem arbetat med områdesutvecklingsprojekt i Hökarängen och Bagarmossen, "Hållbara Hökarängen" och "Bagarmossen SmartUp". Syftet har varit att i nära samarbete med boende och lokala aktörer stimulera till en positiv utveckling i dessa bostadsområden. Projekten har resulterat i nya arbetssätt som har fått spridning inom Stockholmshems förvaltning. Ett exempel är hur vi arbetar med att utveckla lokala centrum med skyltning, ett annat hur ett lyckat koncept med trygghetsskapande odling från Bagarmossen Smartup utvecklades vidare i ett av våra områden i Hässelby, i form av en utomhuslägenhet.

Ytterligare ett exempel på vad projekten lett till är ett brukaravtal för odlingslotter som vi kan erbjuda våra hyresgäster i samtliga områden. Att ta vara på intresset för odling hos många hyresgäster gör att vi kan skapa trivsel, gemenskap och levande miljöer som förebygger otrygghet.

Arbetet med områdesutveckling kräver samarbeten med fler aktörer. Ett exempel på samverkan är den dialog Stockholmshem har med Bagarmossen Resilience Center och KTH-företaget Local Life. Tillsammans har de utvecklat en digital plattform för ökad lokal sammanhållning.

Stockholmshem kommer under våren 2018 presentera och föreslå ett test av plattformen med Skärholmens fastighetsägare.

Våra områdesutvecklingsprojekt har visats sig ge långsiktigt hållbara effekter för lokal utveckling, men även möjligheter att sprida nya arbetssätt till vårt övriga bestånd och samarbetspartners. Därför håller vi nu på att ta fram en strategi för områdesutveckling, för att systematisera och kvalitetssäkra kommande områdesutvecklingsprojekt.

Utöver områdesutvecklingsprojekten har Stockholmshem de senaste åren arbetat med särskilda satsningar för att öka tryggheten i våra bostadsområden. Det handlar om allt från investeringar i fastigheter såsom belysning och källarupprustningar till sociala projekt. En viktig utgångspunkt för Stockholmshems arbete med sociala projekt är de ska vara inkluderande och inte diskriminera grupper. Projekten ska också bedrivas effektivt mot uppsatta mål.

Stockholms stad har tagit fram lokala utvecklingsprogram för att bidra till en positiv utveckling i stadens alla stadsdelar. I de områden där Stockholmshem har ett betydande bestånd deltar bolaget som en aktiv part i detta arbete.



Vid Beata Sparres gränd i Hässelby har en ny miljö växt fram under året. Från att ha varit en grå och trist yta har den förvandlats till en utomhuslägenhet, med planteringar och belysning som bidrar till en tryggare och trivsammare entré till Hässelby torg. Foto: Spades Trädgårdsanläggningar

Hälsa & säkerhet

Hyresgästers hälsa och säkerhet är en av Stockholmshems viktigaste frågor – liksom frågan om våra medarbetares och leverantörers hälsa och säkerhet.

Goda boendemiljöer

Att tillhandahålla goda boendemiljöer är grunden i Stockholmshems erbjudande till sina hyresgäster. Hemma, där man ofta tillbringar mycket tid, är det särskilt viktigt med en sund miljö. En god inomhusmiljö i bostäder och lokaler innebär att människor inte tar skada av att vistas där. Det bidrar också till att kundnöjdheten hålls på en hög nivå.

Stockholmshem ska alltid leva upp till lagkrav och andra regler. Stockholmshems arbete med god inomhusmiljö inkluderar egenkontroll, myndighetskontroll och systematisk hantering av brister i inomhusmiljön. Här följer några exempel på hur Stockholmshem arbetar med sina hyresgästers hälsa och säkerhet och vilka resultat vi har nått under året.

Fukt är det vanligaste missförhållandet i en bostad som kan leda till hälsoproblem då giftiga och allergena partiklar frigörs. Ett viktigt sätt att förebygga fuktproblem är att ha välfungerande ventilation. Stockholmshem följer gällande lagstiftning och genomför löpande så kallade OVK-besiktningar. Fuktcontrollers ska även finnas vid alla nybyggnadsprojekt. Vid vattenskador finns en process som beskriver hur skadan ska hanteras.

Radon är en gas som naturligt finns i luften, marken och vattnet. Att bo i en miljö som innebär långsiktig exponering av höga halter radon ökar risken för att drabbas av lungcancer. Stockholmshem följer gällande lagstiftning och genomför löpande radonmätningar. Om en långtidsmätning visar på radonförekomst över uppsatta riktvärden ska lägenheterna åtgärdas. Det är ett arbete som görs systematiskt och i tydliga steg. Färre än 0,5 procent av våra bostäder har radonvärden över 200 Bq/m³ luft.

Gifrfria material. För att säkerställa att inga giftiga material byggs in i fastigheter använder Stockholmshem Byggvarubedömningens kriterier. Samtliga produkter ska vara granskade och rekommenderade eller accepterade enligt Byggvarubedömningen. Till exempel erbjuds enbart golvmattor av linoleum för att undvika giftiga ämnen. Som vägledning har Stockholms stad tagit fram en kemikalieplan för att säkerställa att stadens verksamheter fasar ut användningen av farliga kemikalier med sikte på ett giftfritt Stockholm 2030. Alla relevanta avtal följer kemikalieplanen.

Brand. Stockholmshem har ett systematiskt brandskyddsarbete som involverar egen personal och extern expertis. Bland annat gör vi löpande funktionskontroller av rökluckor och rondering av utrymningsvägar. Under 2017 förekom 20 fall av bränder hos Stockholmshem.

Skadedjur är ett växande problem för många fastighetsägare. Också inom Stockholmshem har antalet skadedjursärenden ökat under senare år. För att komma till rätta med det har vi utvecklat nära samarbeten med saneringsföretag och tydliga arbetsprocesser för att snabbt sanera eventuell förekomst av skadedjur. Under 2017 inkom 1 621 anmälda fall av skadedjur till Stockholmshem.

Buller. Vid nyproduktion av bostäder mäts alltid bullernivåer för att fastställa att tillåtna gränsvärden inte överskrids. Då hyresgäster störs av buller ska en mätning göras för att bedöma nivån av störning i relation till normerna.

Inomhustemperatur. Bolagets riktlinjer och löfte till sina hyresgäster är att inomhus Temperaturen ska ligga runt 20-21 grader.



Foto: Bengt Alm.

Medarbetare och leverantörer

Genom systematiskt arbete och löpande riskbedömningar arbetar Stockholmshem för att ha en god arbetsmiljö. Arbetsmiljöarbetet ska ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten och vid förändringar, exempelvis omorganisationer och när nya arbetsmetoder ska införas. Arbetet ska omfatta alla anställda, även inhyrd personal och entreprenörer. De gäller också vid distansarbete, till exempel när arbetstagaren utför arbete i sitt eget hem. Stockholmshems uppmuntrar chefer att ge sina medarbetare och skyddsombud möjlighet att medverka i arbetsmiljöarbetet.

Risicanalys

Stockholmshem genomför årligen en risk- och sårbarhetsanalys. Modellen som används är gemensam för Stockholms stads bolag och förvaltningar. Utifrån analysen tas åtgärdsplaner fram, nedan presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dessa.

Bränder

Omfattande bränder innebär risk för liv och hälsa och medför stora skador och kostnader. Stockholmshem arbetar därför löpande med det systematiska brandskyddsarbetet. Arbetet innefattar bland annat kontroller av rökgasluckor, tätning av brandceller och fria utrymningsvägar. Därutöver informeras boende om brandsäkerhet.

Sociala risker

Stockholmshem har ett brett fastighetsbestånd och i vissa områden finns risk för social oro. För att minska sociala klyftor bidrar Stockholmshem bland annat med arbetsmarknadssatsningar, som deltagare i Stockholms stads satsning med lokala utvecklingsprogram samt som aktiv upphandlande organisation för att minska risken för svart arbetskraft.

Hot, våld och annan brottslighet

I arbetet på Stockholmshem möter man alla typer av människor och ibland uppstår hotfulla situationer. För att rusta personalen för den typen av händelser, har samtliga medarbetare under våren 2017 genomfört en trygghetsutbildning. Utbildningen omfattar bland annat hur dessa situationer kan förebyggas och hanteras.

För att göra Stockholmshems bostadsområden säkrare, installerar bolaget trygghetspaket. Trygghetspaketen innebär bland annat förbättrad belysning, nya förrådslösningar och elektroniska låssystem, vilket minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna. Genom löpande ronderingar säkerställs också att belysning finns på lämpliga platser och fungerar. Bolaget har dessutom startat pilotprojektet Rättvist byggande för förbättrad kontroll av byggarbetsplatser.

Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till bolagets fastigheter är en realitet som bolaget arbetar aktivt för att förebygga. Det gör vi bland annat genom krav vid upphandlingar, rondering av hyresgästernas boendemiljö samt genomförande av arbetsmiljöutbildningar och användande av avsedd skyddsutrustning.

Väder och klimathot

Klimatförändringar skapar risk för ökande vattenflöden, ökande vattennivåer och försämrade hållfasthet i mark samt temperaturförändringar. Stockholmshem kommer därför särskilt granska, bedöma och beräkna riskerna bolaget behöver ta hänsyn till och hantera.

Kompetensförsörjning

Under senare år har konkurrensen och rörlighet av arbetskraft ökat inom fastighetsbranschen. Det blir därför allt viktigare för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Ett gott ledarskap är en av förutsättningarna för att vara en attraktiv arbetsgivare. Därför arbetar bolaget med Stockholmshemschefen, ett program för att förbättra det aktiva och kommunikativa ledarskapet. Årligen görs även en medarbetarenkät. I stadens mätning Index för Bra arbetsgivare visade Stockholmshem goda resultat och hade högt index inom alla områden.

Antikorruption

Stockholmshem arbetar med löpande internkontroller utifrån en internkontrollplan. Vid dessa kontroller granskas interna arbetssätt så att beslutade arbetsprocesser följs. För att hålla god ordning avseende ekonomisk hantering har bolaget en attestinstruktion. Avseende korruption finns det två områden som identifierats som särskild riskfyllda inom bolaget. Det är arbetet med upphandlingar och uthyrningsverksamheten. Nedan redovisas hur bolaget arbetar med dessa risker.

Upphandling

Stockholmshem lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det ställer krav på att bolagets upphandlingar har tydliga kravställningar kopplade till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande. Förfarandet som stadgas i LOU innebär att större upphandlingar måste utlysas enligt ett visst förfarande och anbudena värderas utifrån ett förfarande som minskar risken för korruption. Inom Stockholmshem är medarbetare skyldiga att också vid mindre inköp som överstiger 30 000 ta in anbud från minst tre leverantörer.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stadshuset AB och Stockholms stad. Stockholmshem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation. Stockholmshem ser också över möjligheten att under 2018 utveckla bolagets uppförandekod för leverantörer som bland annat syftar till att minska risken för mutor och korruption.

Förmedling av hyreskontakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer för förmedlingen. Alla bostäder förmedlas av Stockholms Bostadsförmedling och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i Stockholm. Vid tecknande av nya avtal deltar alltid två tjänstemän från Stockholmshem. Bolaget arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs också särskilt fokus vid bolagets uthyrningsverksamhet. Varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.

Om hållbarhetsredovisningen

Detta är Stockholmskems första hållbarhetsredovisning. Redovisningen är upprättat utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer för hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsredovisning utgår från GRI:s senaste riktlinjer, Sustainability Reporting Standards (SRS), nivå Core. Rapportering sker per kalenderår och rapporten avser perioden 1 januari till 31 december 2017.

Rapporteringen omfattar moderbolaget, inte dotterbolagen Västertorp Energi AB (energi), AB Stockholmskem Fastighetsnät (fibernet), Bostads AB Hammarby Gård (bostäder/lokaler) eller Anser AB (lokaler).

Informationen i denna digitala redovisning är inte granskad av tredje part. Hållbarhetsrapport enligt ÅRL:s krav finns i separat pdf-dokument som finns att ladda ner här.

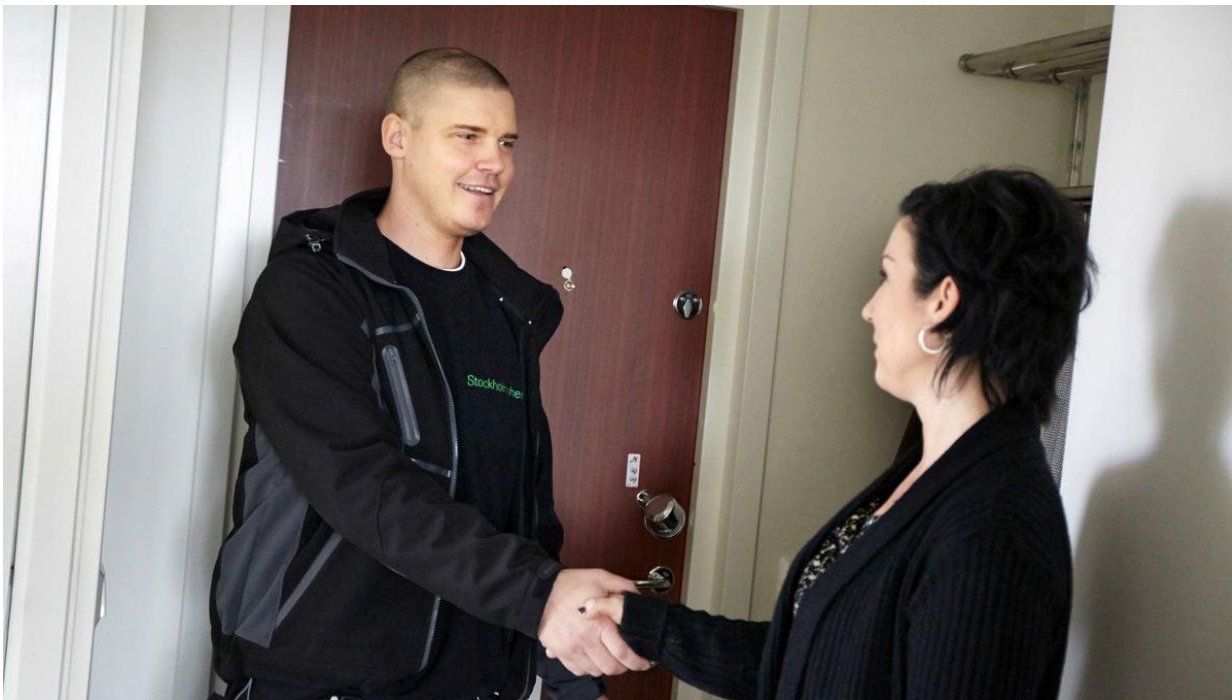
Kontaktperson för redovisningen: Åsa Stenmark, hållbarhetsstrateg. E-post:

asa.stenmark@stockholmskem.se

Telefon: 076-12 39 119

Vår verksamhet

För att skapa goda samarbeten och effektiva arbetsflöden genom hela organisationen arbetar Stockholmshem med ett processinriktat arbetssätt. Utifrån nio verksamhetsområden med varsin kärnprocess, samt ett antal stödprocesser, utvecklar bolaget arbetsformerna. Målsättningen är att effektivisera verksamheten och få ännu nöjdare hyresgäster. Läs gärna mer om verksamhetsområdena här.

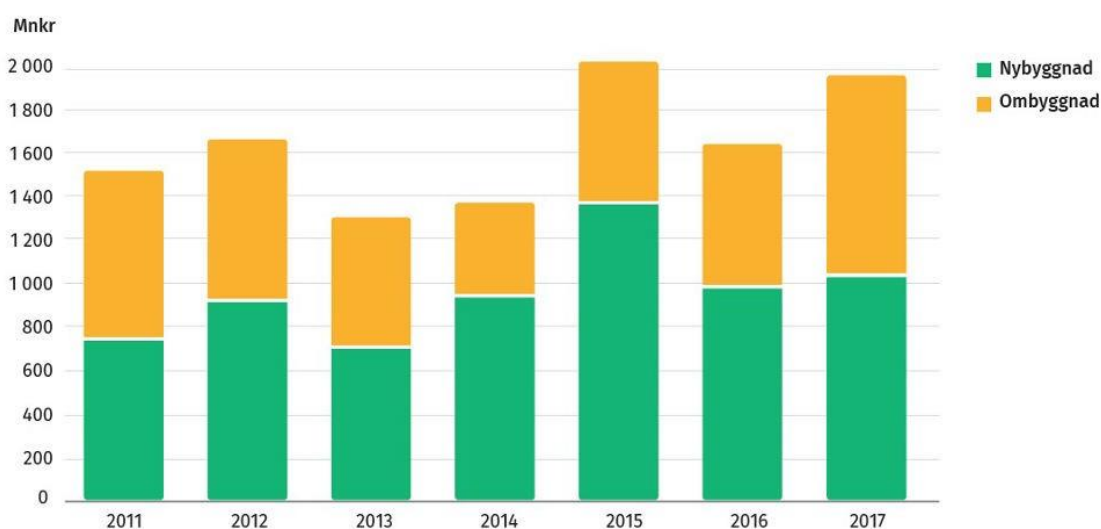


Johan jobbar som områdestekniker i Årstadal. Foto: Bengt Alm.

Nyproduktion/underhåll

Nyproduktionen innefattar planering och byggande, i enlighet med ägarens direktiv, från projektidé till förvaltningen av de nya husen. Grunden för verksamhetsområdet är en gemensam projektportfölj med samtliga byggprojekt som befinner sig i olika skeden av processen. Under året har ett nytt systemstöd utvecklats för Stockholmshems projekteringsanvisningar. Stöd för utredning av förbättringsförslag har också tagits fram. Nya arbets sätt vad gäller kommunikation i tidigare byggskedena har testats, till exempel nya former av "första spadtaget". För att pressa priserna och ledtiderna i byggprocessen fortsatte Stockholmshem att arbeta med "Stockholmshusen".

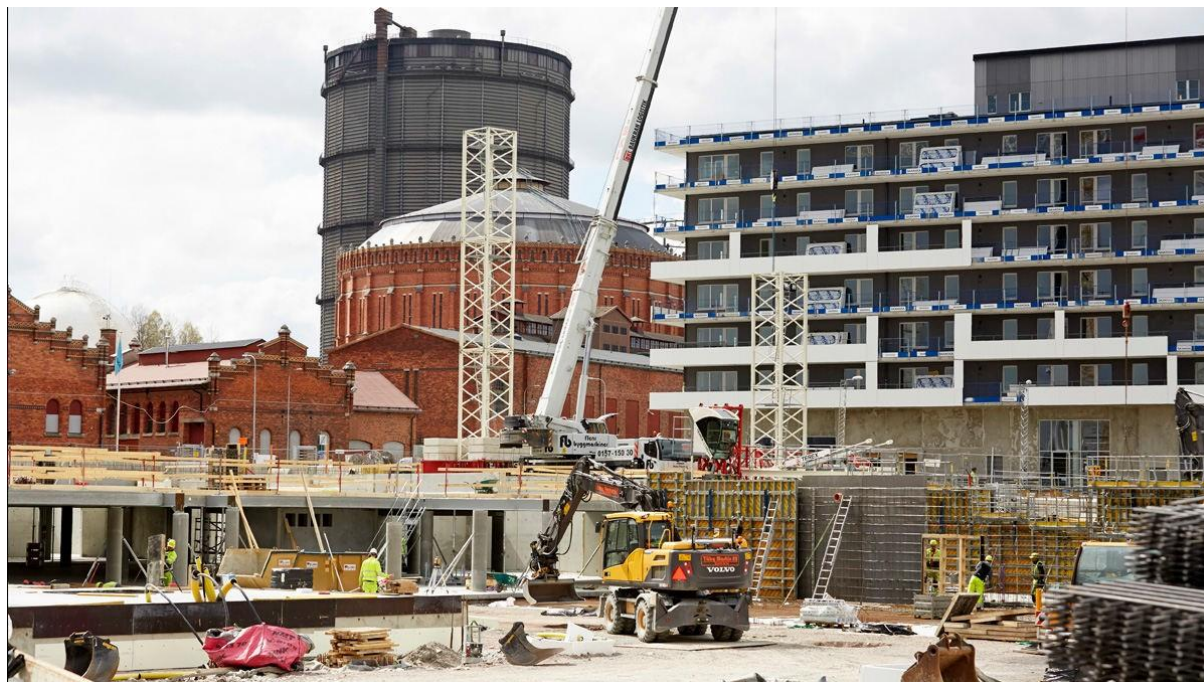
INVESTERINGAR NY- OCH OMBYGGNAD



Färdigställd och pågående nyproduktion

Under året 2017 färdigställdes 670 (586) bostäder. De flesta av dessa lägenheter byggdes i Norra Djurgårdsstaden samt i närförorter som Älvsjö, Liljeholmen och Råcksta. De totala projektkostnaderna uppgick till ca 1 036 (911) miljoner kronor. Nybyggnation av 449 (513) lägenheter påbörjades under 2017 och vid årsskiftet 2017/2018 uppgick pågående nyproduktion till 1 073 (1 276) lägenheter. Under 2018 beräknas ca 300 lägenheter färdigställas. Under året har 100 lgh tillfälliga modulbostäder för nyanlända påbörjats (i Örby) och 93 permanenta modulbostäder har färdigställts (Sjöbotten).

Under 2017 har Stockholmshem erhållit 7 st markanvisningar motsvarande 688 bostäder.



I Norra Djurgårdsstaden, kvarteret Backåkra, bygger vi våra första flerfamiljshus som kommer att generera mer energi än vad de gör av med. Två plusenergihus med 43 lägenheter – ett spjutspetsprojekt med en kombination av tekniker som solceller, eget vindkraftverk, bergvärme, högeffektiv isolering och återvinning av avloppsvatten samt en gestaltning som möjliggör kraven för plusenergi beräknas stå klart 2019. Foto: Bengt Alm.

Färdigställda nybyggnader 2017

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Tillskott årshyra, mnkr	
Hjorthagen	Hornslandet 1	258	132	26,8	Nybyggnad
Liljeholmen	Syllen 3	248	172	12,9	Nybyggnad
Mälarhöjden	Rebeckorna 1	256	14	2,8	Nybyggnad
Räcksta	Vårdhemmet 2	269	204	16,1	Ombyggnad vårdbostäder
Solberga	Tåhättan 4	264	44	5,7	Nybyggnad
Västberga	Katoden 4	021	4	0,5	Ombyggnad lokal till lägenhet
Årsta	Idlången 3	075	1	0,1	Ombyggnad
Årsta	Sävlången 2	075	6	0,5	Ombyggnad lokal till lägenhet
Älvsjö	Sjöbotten 3	268	93	6,0	Nybyggnad
	Summa		670	71,4	

Pågående nybyggnad 2017

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Tillskott årshyra, mnkr	
Enskede	Fjärdingsmannen I	010	104	7,2	Nybyggnation
Gröndal	Bottenstocken II	036	80	5,5	Nybyggnation
Hjorthagen	Backåckra 2	263	43	8,3	Nybyggnation
Lijeholmen	Syllen 3	248	185	32,5	Nybyggnation
Mariehäll	Linaberg 19	242	131	19,8	Nybyggnation
Mariehäll	Sämjan 2	242	239	31,7	Nybyggnation
Solberga	Tåhättan 3	264	30	3,8	Nybyggnation
Södemalm	Verktummen 5	260	97	14,0	Nybyggnation
Södemalm	Libellen I	260	32	7,5	Nybyggnation
Södemalm	Monumentet 32	043	6	1,0	Nybyggnation
Södemalm	Mullvadsberget 29	022	1	0,1	Ombyggnad lokal till lägenhet
Södemalm	Sparren II, del av	022	3	0,4	Ombyggnad lokal till lägenhet
Södra Hammarbyhamnen	Vågdalen I	265	113	15,7	Nybyggnation
Årsta	Idlången 2	075	1	0,1	Ombyggnad lokal till lägenhet
Årsta	Sävlången I	075	2	0,2	Ombyggnad lokal till lägenhet
Årsta	Sävlången 2	075	6	0,5	Ombyggnad lokal till lägenhet
	Summa		1 073	148,3	

Planerad nyproduktion

Stockholmshem har en hög ambitionsnivån för bolagets nyproduktion. Vi eftersträvar en god gestaltning av byggnader och utemiljöer, som kombinerar formgivning med funktionella, tekniska, sociala och miljömässiga krav till en lyckad helhetslösning. Ett bostadshus med hög arkitektonisk kvalitet är också en långsiktigt effektiv byggnad – för såväl de boende och Stockholmshem som för samhället. Ett stort arbete läggs ner på att skapa funktionella, vackra och effektiva bostäder med låg energianvändning och med miljöprövade byggnadsmaterial.

Antalet beräknade byggstarter under 2018 är ca 600 (449). Stockholmshem har haft målsättningen att under perioden 2011-2015 årligen produktionsstarta 525 lägenheter. Ägardirektiven sedan 2016 anger bland annat att vi succesivt ska öka vårt bostadsbyggande för att från 2019 årligen starta ca 1 000 lägenheter. Staden har målsättningen att det ska byggas 40 000 nya bostäder till år 2020 och ser stadens bostadsbolag som viktiga aktörer i detta arbete.

Arbetet med att söka markanvisningar har kraftigt intensifierats sedan 2016 och kommer fortsätta under 2018. Sökandet av markanvisningar kompletteras med ett aktivt arbete att förvärva projektfastigheter eller pågående nyproduktionsprojekt.

Vi inventerar även kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Sedan 2016 bedrivs också ett samarbete med Svenska Bostäder och Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet, ett arbete som fortgår även under 2018. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. Stockholmshem planerar att starta sitt första Stockholmshusprojekt, kv Karneolen i Solberga under 2018.

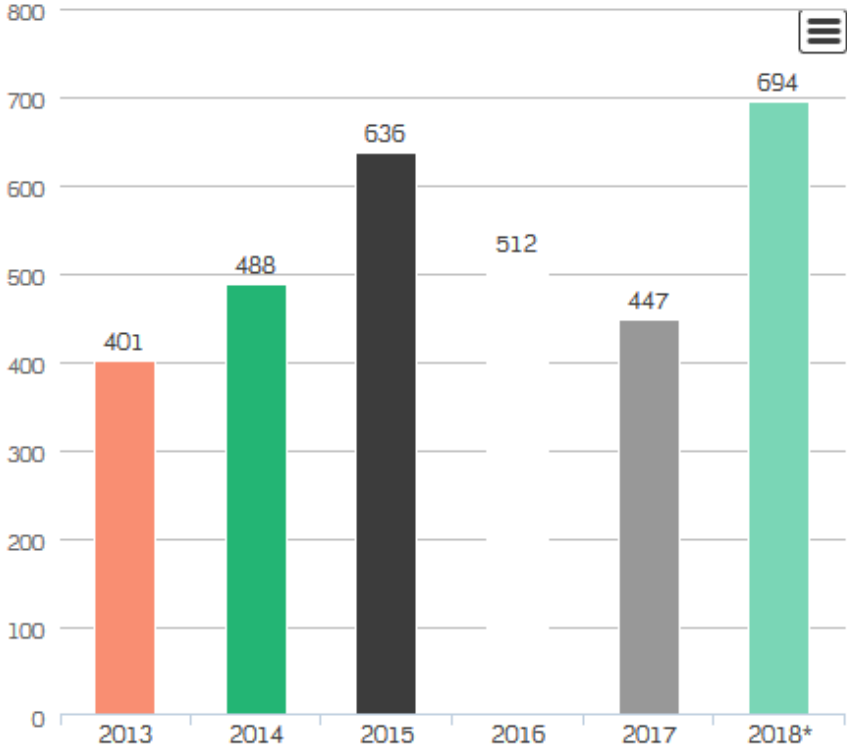
I och med det ökade trycket på student- och ungdomsbostäder kan nya möjligheter till förtätning på egen mark öppna sig eftersom att mindre yta behöver tas i anspråk. Även möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder för nyanlända, studenter och ungdomar på mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. Under 2018 planeras för att starta ca 400 tillfälliga modulbostäder för nyanlända.

Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Planerad nyproduktion

Stadsdel	Kvarter/address	Område	Antal Lgh	Byggstart	
Åkeslund	Örtuglandet 1	105	96	Q3	Nybyggnation
Årsta	Sävlången 2 & Idlången 3	075	160	Q3	Nybyggnation
Mariehäll	Karlsbodavägen	267	161	Q3	Nybyggnation
Årsta	Grow smarter	075	5	Q1	Ombyggnad lokal till
Enskedefälte	Fjärdingsmannen 1	010	45	Q2	Nybyggnation
Solberga	Tåjärnet,	270	120	Q4	Nybyggnation
Solberga	Karneolen 4	271	80	Q1	Nybyggnation
Södermalm	Linjalen 8	109	27	Q1-Q2	Ombyggnad lokal till
Totalt			694		

Byggstarter 2013-2017



Upprustning och ombyggnad

Ombyggnad av det äldre beståndet

Stockholmshem har ett bostadsbestånd som till nära 80 procent består av fastigheter byggda fram till och med sjuttioalet. Detta ställer krav på företaget att bedriva ett omfattande underhållsprogram för att fastigheterna ska motsvara moderna krav och behålla sitt reala värde. För att säkerställa en god prioritering och planering i underhållsarbetet utgår arbetet från en underhållsplan som strävar efter att ha en minst femårig bild av behoven. Under året har bolaget lagt kraft på att hitta bra arbetsformer för en långsiktig planering av underhållsåtgärder.

Ombyggnader och upprustningar har till stor del skett i två olika program – dels de så kallade smalhusupprustningarna av hus byggda på trettio- till fyrtioalet och dels fastigheter i generationen efter, belägna i innerstaden.

Smalhusupprustning

Smalhus är 8-10 meter djupa lamellhus med genomgående lägenheter byggda i slutet av trettioalet fram till slutet av fyrtioalet. I våra smalhus gör vi en genomgripande men varsam ombyggnad, där lägenheterna moderniseras samtidigt som ursprungliga kvaliteter bevaras. Under 2017 färdigställdes 36 lägenheter i smalhus.

Större ombyggnader Innerstaden

Under 2017 påbörjades renovering av tre fastigheter, Sparren 11, Mullvadsberget 29 och Monumentet 32. Alla belägna på Södermalm. Här genomför vi större åtgärder för stammar, badrum, kök, el, säkra lägenhetsdörrar, nya golv och innerväggar. I fastigheten Monumentet 32 utförs också ytterligare yttre åtgärder för tak, fasader och källare. Fastigheten får också balkonger.

60-, 70-, och 80-tal

Under 2014 avslutades inventeringsarbetet för områden byggda under sextio-, sjuttio- och åttiotalet. Utifrån dessa inventeringar utförs förstudier under 2015-2017. Förstudierna utgår från fyra perspektiv: hyresgäst, teknik, ekonomi och hållbarhet. Resultatet sammanställs i form av tekniska handlingar, kalkyler och tidplaner. Under 2017 har ombyggnad påbörjats i tre sextiotalsprojekt i Årsta, varav 75 bostäder färdigställdes.

Sammantaget har det även under 2017 inom hela fastighetsbeståndet genomförts ett antal övergripande inventeringar och åtgärder utifrån perspektiven: energi, brandförebyggande åtgärder, radon, taksäkerhet och arbetsmiljö.

Färdigställda ombyggnader 2017

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Tillskott årshyra, mnkr
Gröndal	Fören 2	025	12	0,4
Hammarbyhöjden	Krian 2	136	12	0,3
Hammarbyhöjden	Lärarinnan I	136	12	0,3
Årsta	Idlången 3	075	27	0,7
Årsta	Sävlången 2	075	48	1,7
	Summa		111	3,4

Pågående ombyggnad 2017

Stadsdel	Fastighet	Omr nr	Antal lgh	Tillskott årshyra, mkr
Södermalm	Monumentet 32	043	53	2,0
Södermalm	Mullvadsberget 29	022	151	4,2
Södermalm	Sparren I I, del av	022	30	1,2
Årsta	Sävlången 2	075	80	5,1
Årsta	Idlången 2	075	24	1,5
Årsta	Sävlången I	075	48	3,1
	Summa		386	17,1

GrowSmarter

Stockholmshems område Valla torg i Årsta, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, var 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 i snitt ca 62 kWh/ m² A-temp att jämföra med 92 kWh/ m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad.

Under sommaren 2016 startade vi produktionen och evakuering av ca 70 hyresgäster. I början av 2017 slutfördes evakuering av ytterligare ca 70 hyresgäster i östra delen av Valla Torg-området och produktionsresurserna utökades.

Under sensommaren och hösten 2017 började hyresgäster flytta tillbaka till delar av östra lamellhuset och första punkthuset i öster. Den första nya tvättstugan och nya cykelförråd, nu placerade i marknivå, kunde börja användas i slutet av året. Under hösten 2017 påbörjade vi evakuering även i västra delen av Valla Torg-området och inledde ombyggnadsarbeten även där.

Under 2017 slutfördes arbeten med förläggning av nya fjärrvärmeledningar även i västra delen av Valla Torg-området. Vi uppförde en ny sopsugsanläggning och gjorde finplaneringsarbeten och förbättrade den yttre miljön i östra delen i området.

För att uppnå ombyggnad, GrowSmarters mål för energieffektivisering och renoveringsbehov i Valla Torg har vi utfört följande åtgärder i de första två husen under 2017:

- bättre isolering och nya fönster
- nya yttertak, fasader och balkonger
- nya system för värme, ventilation, el och sophantering
- nya system för vatten och avlopp
- nya / renoverade kök

- renoverade badrum
- nya ytskikt, väggar och golv
- nya säkerhetsdörrar och låssystem
- nya hissar, tvättstugor, förråd och cykelrum
- förbättrad utemiljö och nya uteplatser

Utöver ombyggnad av 302 lägenheter kommer vi att tillskapa 21 nya lägenheter i området.

Hela ombyggnadsprojektet i Årsta, inklusive återflytt, beräknas stå klart under våren 2019.



Valla Torgs 60-talshus blir moderna. Foto: GrowSmarter

Hyresgästinflytande och områdesutveckling

Att erbjuda boendeflytande och utveckla våra bostadsområden är några av Stockholms hems viktigaste hållbarhetsfrågor. Vill du veta mer om vad vi har gjort inom dessa områden får du gärna läsa om det här: [boendeflytande och områdesutveckling](#).

Förvaltning

Stockholmshems hus ska vara välskötta för att kunna vara hem för flera generationer stockholmare framöver. De allra flesta inom Stockholmshem jobbar med att förvalta och underhålla våra fastigheter – och skapa ett välkomnande, bekvämt och tryggt boende åt våra kunder.



För att vi ska kunna skapa ett bättre boende är vi beroende av att få veta vad våra hyresgäster tycker och tänker om sin lägenhet, huset och området. Varje vår ger vi oss därför ut och "knackar dörr" och delar ut vår stora hyresgästenkät.

Säkra och funktionella fastigheter

Säkra och funktionella fastigheter är ett samlingsnamn för fastighetsteknik, fastighetsägaransvar samt avfallshantering. Utvecklingsarbeten inom processen pågår hela tiden och på bred front, i syfte att stötta och utveckla förvaltningsverksamheten.

Stadens ambitionshöjning avseende matavfallsinsamling har inneburit att Stockholmshem ger fler hyresgäster en ökad möjlighet att sortera sitt matavfall. I drygt 7 500 av Stockholmshems lägenheter kan hyresgästerna nu sortera sitt matavfall, vi överträffade därmed målet för 2017 på 7 300 lägenheter.

Problem med skadedjur ökar i stora delar av världen, inte minst problemen med vägglöss. Även hyresgäster hos Stockholmshem drabbas av skadedjur.

Utvecklingen av skadedjurshanteringen har pågått under ett par år. Vi gjorde ytterligare framsteg under året och resultatet visar på en effektivare ärendehantering med nöjdare hyresgäster som följd.

För att minska fastighetsbeståndets klimatpåverkan är det prioriterat och viktigt för Stockholmshem att sänka energianvändningen för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Under året färdigställdes energistrategiskt forum där aktiviteter och förbättringsförslag fördelades ut i organisationen.



Foto: Bengt Alm

Hjälp när det behövs

Stockholms shems centrala kundtjänst har under 2017 fortsatt sitt arbete för att ge våra kunder ett bra bemötande och för att bli ett effektivt stöd för det övriga bolaget. Årets nyheter är bland annat att vår reception och flaggskeppsbutik integrerats i kundtjänst, vilket gör att vi kan erbjuda våra kunder en ännu bredare kompetens och kunskap. Något annat vi arbetat fram under året är en webbaserad databas som ger oss bättre förutsättningar till att snabbt finna korrekt och uppdaterad information. På så sätt kan vi leverera kvalitativa svar på hyresgästernas frågor och avlastningen gör att våra handläggare kan använda sin tid mer effektivt.

Hyresgästerna tidsbokar besök av områdestekniker via kundtjänst eller via Stockholms shems webbplats. Mottagna fel skickas ut till någon av Stockholms shems 60 servicebilar, där en områdestekniker antingen reparerar felet omgående eller skickar vidare ärendet till en entreprenör.

En särskild jour tar emot akuta fel på kvällar och helger när det gäller till exempel vattenläckor och hissfel. På kvälls- och nattetid finns också en störningsjour öppen för anmälan av störningar från grannar och kringboende. Störningsjouren drivs i samarbete med Svenska Bostäder, Familjebostäder och Järfällahus.

Fint Hemma

Fint Hemma är samlingsnamnet för Stockholmshems utbud av tillval och lägenhetsunderhåll. Ett boende i Stockholmshem utmärks av valfrihet och hyresgästerna ska kunna sätta sin egen prägel på sin bostad.

I de flesta av våra fastigheter har vi valfritt lägenhetsunderhåll. Det innebär att underhåll av ytskikt inte ingår i hyran utan hyresgästerna har istället en lägre grundhyra. I några enstaka hus har vi ett annat underhållskoncept där Stockholmshem står för underhållet.

Inom ramen för inrednings- och tillvalssystemet Fint Hemma erbjuds sedan hyresgästerna möjligheten att beställa underhåll och tillvalsprodukter för att sätta en personlig prägel på sin bostad. Hyresgästen kan skaffa information om och beställa Fint Hemma när som helst på dygnet i vår webbshop, allt för att öka tillgängligheten och förenkla för kunden.

Vi jobbar också löpande med utvecklingen av både sortiment och kundupplevelse vid beställning – på webb, i butik och via kundtjänst. Två gånger om året anordnar vi inspirationskvällar. Vi bjuder då in hyresgästerna till våra tre butiker, visar vårt sortiment och berättar om nyheter och kampanjer.

För att kunna följa upp önskemål om sortiment och kvalitet på bland annat utfört arbete och leverans av Fint Hemma gör vi löpande enkätutskick till våra hyresgäster.



I de tre Fint Hemma-butikerna kan våra hyresgäster se vårt utbud för underhåll och tillval, och få hjälp och inspiration. Foto: Bengt Alm.

Uthyrning

Uthyrning är en omfattande process med en lång rad arbetsmoment, från att en hyresgäst säger upp sin lägenhet till dess att en ny hyresgäst flyttat in. Det här gäller både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Hyressättning och hyresnivåer

Hyreshöjningen för 2017 uppgår till 0,68 procent från och med 1 januari 2017. Arbetet med att utveckla en systematiserad hyressättning i Stockholm pågår tillsammans med Hyresgästföreningen i Stockholm.

Hustyper hela beståndet

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2018
Sekelskifte -1920	234	1009
Klassicism 1920-1930	47	1005
Funktionalism 1930-1940	3077	1242
Folkhemmet 1940-1950	7306	1020
Grannskapet 1950-1960	3543	995
Storskalighet 1960-1970	4228	958
Kvartersstaden 1970-1990	2464	1143
Nymodernism 1990-2000	84	1360
Nyproduktion 2000-	3725	1735

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Bostadsuthyrning

Bostadsuthyrningen hanterar alla lediga bostadsavtal men även lägenhetsbyten, överlåtelser samt andrahandsansökningar. Bostadsuthyrningen sköter även uthyrning av parkeringsplatser samt mindre garage inom beståndet. Samtliga lediga lägenheter annonseras via Stockholm stads bostadsförmedling Bostad Stockholm. Inom enheten bostadsuthyrning finns även bolagets störningsutredare.

Stockholmshem arbetar sedan 2005 aktivt med att förhindra oriktiga hyresförhållanden och har det senaste året även förstärkt den gruppen inom enheten. De friställde under 2017 133 lägenheter som nu kan hyras ut till sökande i bostadskön. Under 2017 har enhetens störningsutredare tillsammans med inkassoverksamheten arbetat haft ett samarbete med stadens stadsdelsförvaltningar i vräkningsförebyggande arbete.

Omflyttning

Antalet nytecknade kontrakt ökade något under 2017 i absoluta tal till 2 516 (2 346). Av det totala antalet stod nyproducerade lägenheter för 667 (586) kontrakt. Resten avsåg omflyttning i det befintliga beståndet som ökade något till sju procent.



Visning i nyproducerad lägenhet på Södermalm. Alla våra lediga lägenheter finns hos stadens bostadsförmedling. Foto: Bengt Alm.

Förmedling till särskilda grupper

Till bostadssökande mellan 18 och 25 år, som står i bostadsförmedlingens kö, förmedlas lägenheter på upp till 30 kvadratmeter. För att inte alla ungdomslägenheter ska gå till 25-åringar fördelas lägenheterna jämnt mellan de olika åldersgrupperna. I Hökarängen öronmärks därtill samtliga större ettor till bostadssökande mellan 18-25 år. Totalt är 1 230 (1 230) lägenheter i beståndet öronmärkta som ungdomslägenheter. Sedan 1 januari 2013 är kontraktstiden för ungdomslägenheter fyra år. Stockholmshem tillhandahåller även försöks- och träningslägenheter, som numera även innehåller Bostad först-lägenheter, till personer som är i behov av särskilt stöd i sitt boende eller har ett rehabiliteringsbehov som gör att de inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Dessa boenden beviljas av socialtjänsten.

Försökslägenheterna kan efter en provperiod omvandlas till förstahandskontrakt. Under 2017 omvandlades 65 försökslägenheter till förstahandskontrakt, ett något större antal än tidigare år.

Under året förmedlades totalt 114 nya ungdomslägenheter, 7 kompis/ungdomslägenheter, 79 (99) försökslägenheter och 67 (68) träningslägenheter samt 18 lägenheter till Bostad först.

För personer som har svårigheter att få ett eget hyreskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden erbjuder även SHIS Bostäder (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) bostäder. Stockholmshem har ett särskilt uppdrag från Stockholms stad att bistå SHIS Bostäder i deras verksamhet, bland annat med att bygga fler bostäder. Läs mer om det uppdraget här.

Hustyp och normhyror

Hela beståndet

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2018
Sekelskifte -1920	234	1009
Klassicism 1920-1930	47	1005
Funktionalism 1930-1940	3077	1242
Folkhemmet 1940-1950	7306	1020
Grannskapet 1950-1960	3543	995
Storskalighet 1960-1970	4228	958
Kvarterstaden 1970-1990	2464	1143
Nymodernism 1990-2000	84	1360
Nyproduktion 2000-	3725	1735

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Lokaluthyrning

Stockholmshem har drygt 3 700 lokaler med en total yta om ca 203 000 kvm, samtliga belägna i Stockholms stad. Beståndet är främst ett viktigt komplement för närservice, handel och omsorg i bostadsområdena. Drygt 70 procent av lokalerna i beståndet är mindre än 50 kvadratmeter. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där många lokaler hyrs av Stockholms stad.

Lokalenheten på Stockholmshem ansvarar för uthyrningen av alla lokaler. Uthyrningen sker på uppdrag av och i samarbete med distrikten samt i enlighet med framtagna lokalstrategi. Detta gäller både befintliga lokaler samt de lokaler som produceras i våra nybyggda fastigheter. Lokaluthyrarna omförhandlar regelbundet befintliga hyreskontrakt för att hålla marknadsmässiga hyror samt för att ha kontrakt som är á jour. Lokaluthyrarna handlägger även överlåtelser av lokaler vid förfrågan. Stockholmshems utbud av lediga kommersiella lokaler annonseras på Stockholmshems webbplats. Marknadsföring sker vid behov även via annonser och riktad lokalskyltning. Under 2017 fortsatte vidareutvecklingen av arbetet med marknadsföring och uthyrning av lokaler.

[Läs mer om vårt lokalbestånd här.](#)

Utemiljö – viktigt för trivsel, trygghet och gemenskap

Skötsel av Stockholmshems gårdar är viktigt för trivsel, trygghet och gemenskap.

Boende & lokaler stab har som huvuduppdrag att löpande utveckla Stockholmshems verksamhet och att stödja den operativa verksamheten ute i våra områden. Den del av Boende & Lokal stab som har fokus på utemiljö rådgör bland annat i upphandlingar och stödjer förvaltningsområden i frågor rörande markskötsel, drift och utvecklingsarbeten.

Våra områden sköts främst av upphandlade entreprenörer och vi följer löpande upp avtalen. Under 2017 upphandlade vi nya avtal för trädvård, upptagning av vintersand och kvalitetskontroller. Under hösten påbörjade vi även en parkavfallsupphandling samt en markskötselupphandling som innefattar flera förvaltningsområden och planeras vara klart under våren 2018.

Under våren 2017 besiktades som vanligt enligt avtal samtliga lekplatser utifrån ett säkerhetsperspektiv. Under sommaren och hösten åtgärdades sedan anmärkningarna.

Vi har tagit fram lekplatsskyltar för varje lekplats. Skyltarna är märkta med adress till respektive lekplats och kontaktuppgifter till Stockholmshem i händelse av exempelvis olycka.

Dagvattenbrunnarna runt om i våra förvaltningsområden har rensats två gånger under 2017 med en extra inventering gällande vilka brunnar som saknat fallskydd. Varje kundförvaltare har sedan kunnat beställa fallskyddför vidare montering under 2018.

Under våren 2017 upphandlade vi två avtal för att främja biologisk mångfald och social hållbarhet runt om i våra bostadsområden. Dels upphandlade vi stadsodlingscoacher för stöd och hjälp med att starta upp stadsodlingsprojekt i områden där vi vill stärka gemenskap, trygghet och trivsel. Stadsodlingscoacherna kan fungera som pedagogiskt stöd till både hyresgäster och Stockholmshems personal. De kan även vara behjälpliga med olika aspekter inom som kompostering, matavfallsinsamling, biodling och så vidare. Vi anlätade stadsodlingscoacher i projekt i Hässelby samt i Rinkeby under 2017.



Områdesteknikern Charles vid våra bikupor på ett tak i Skärholmen. Foto: Bengt Alm

Vi upphandlade återigen biodlingsskötselavtal under 2017 och nu står bikupor på tio platser på Stockholms shems områden.

I Hässelby genomförde vi platsutveckling under våren och hösten 2017. Hyresgäster och förbipasserande, barn som vuxna fick vara med och tycka till vad vi skulle göra med ett trist och mörkt gångstråk intill Hässelby centrum. Det hela resulterade i en "lägenhet" som planterades och utsmyckades tillsammans med markskötselentreprenörer, hyresgäster, medarbetare och belysningskonstnär.



Lekfull utsmyckning vid Beata Sparres gränd i Hässelby. Foto: Bengt Alm.

Reparation och fastighetservice

Reparationer och fastighetservice är ett verksamhetsområde som handlar om att ta emot hyresgästernas felanmälningar och utföra reparationer i lägenheter och allmänna utrymmen. För att få nöjda hyresgäster, minska skador i och utanför fastigheten och öka tryggheten genomför områdestekniker ronderingar av fastigheten. Ronderingen utförs minst en gång i månaden och säkerställer skador, ser över lås, belysning, brandceller et c. Även närliggande utemiljön får en tillsyn.

Verksamhetsområdet innefattar även hur vi hanterar skador så som vattenskador och brandskador. I det här verksamhetsområdet hanterar vi driftsfrågor som förebygger skador i fastigheterna.



Foto. Bengt Alm

Störningar och andra avvikelser

Störningar och andra avvikelser innefattar händelser som kan uppfattas som brister i trygghet av hyresgäster och som orsakas av andra hyresgäster eller obehöriga som vistas i bolagets fastigheter. I processen hanterar vi störningar och avvikelser från alla bolagets avtal samt avvikelser i bolagets allmänna ytor, främst avvikelser från hyresförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. Stockholmshem arbetar processinriktat med de här frågorna för att kunna komma tillrätta med problemet på ett effektivt och tydligt sätt.

Störningar som har sin orsak från tekniska brister i fastigheten eller uppkommer till följd av arbete eller renovering som beställts av Stockholmshem inryms inte i denna process.

Under 2017 har vi

- implementerat rutin för borttransport av föremål i allmänna utrymmen. Rutinen är ett led i bolagets ansvar i att hålla allmänna utrymmen fria och säkra vid eventuell uppkommen brand. Målet är proaktiv förvaltning samt kostnadseffektiv verksamhet.
- implementerat rutin för utredning av störningar och andra avvikelser i bolagets lokaler. Målet är proaktiv förvaltning samt kostnadseffektiv verksamhet.
- implementerat rutin och förbättringsförslag gällande bolagets inkassoverksamhet. Målet är kostnadseffektiv verksamhet samt förhindra onödiga avhysningar.
- implementerat rutin för hantering av ersättningsanspråk för hinder och men i nyttjanderätten. Målet är kostnadseffektiv verksamhet.

Stöd och ledning

Stockholmshems verksamhetsområden förutsätter väl fungerande stöd- och ledningsprocesser inom IT, ekonomi, HR, upphandling, ärendehantering med mera. Stöd- och ledningsprocesserna handlar till stor del om att skapa förutsättningar för en organisation som präglas av samarbete, struktur, effektivitet och lärande.

Under 2017 har mycket arbete lagts på ett antal större projekt. Införande av ett nytt fastighetssystem var först planerat till 2017, men har skjutits fram till 2018 bland annat på grund av komplexa integrationer med ekonomisystemet. I samband med att fastighetssystemet går i drift kommer också Stockholmshems nya webbplats att lanseras. Under året har bolaget även inlett arbetet med ett nytt intranät.

Andra viktiga utvecklingsområden under året inom stöd och ledning har varit digitalisering, mottagande av praktikanter, sociala och arbetsrättsliga villkor hos entreprenörer samt intern fakturahantering och dokumenthantering.

För att säkerställa en god kvalitet i val av produkter har bolaget under året utvecklat Stockholmshems projekteringsanvisningar.

Upphandling

Under 2017 köpte Stockholmskem varor och tjänster för 2,01 mdkr. Stora inköp sker bland annat inom byggtreprenader, skötsel av utemiljö och trapphusstädning. Av dessa områden är det byggtreprenaderna som har de mest komplexa leverantörskedjorna. Därför lägger Stockholmskem särskilt fokus på att följa upp avtalen med våra byggleverantörer, se nedan om "Rättvist byggande".

Stockholmskem lyder under LOU, vilket innebär att bolaget har ett strikt regelverk att följa vid upphandling av varor och tjänster. Under året har Stockholmskem infört nya regler som stadgar att medarbetare även vid köp för lägre belopp, om inköpet överstiger 30 000, är skyldiga att ta in anbud från minst tre leverantörer. Som ett bolag inom Stockholms stad följer Stockholmskem också stadens interna regelverk kring upphandling som bland annat innebär kravställningar inom miljö och sociala villkor. För att få bort osund konkurrens och svart arbetskraft inom byggbranschen kommer Stockholmskem bland annat börja ställa krav på minimilöner hos sina entreprenörer. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla miljökrav kopplat till upphandling. Samtliga byggtreprenörer ska följa bolagets miljöprogram. För att säkerställa att bolagets inköp sker genom korrekta upphandlingar har bolaget under året utvecklat sitt arbete med att analysera risker och hur dessa ska prioriteras och hanteras.

Projektet Rättvist byggande

Stockholmskem startade 2017 ett projekt tillsammans med Ekobrottsmyndigheten, Arbetsmiljöverket, Skatteverket och Polisen med syfte att motverka svart arbetskraft och ekonomisk brottslighet i byggbranschen. Projektet leds av Stockholmskems inköpsenhet men omfattar även systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Visionen är att branschen ska veta att det inte är lönt att fuska på Stockholms bostadsbolags byggarbetsplatser och att våra upphandlingar attraherar seriösa företag och undviks av oseriösa aktörer. Målsättningen är att Stockholms bostadsbolag ska vara ledande i branschen när det gäller att säkerställa sund konkurrens på lika villkor och byggarbetsplatser fria från oegentligheter. Våra entreprenörer och deras underentreprenörer ska vara seriösa och ta sitt samhällsansvar på allvar, såsom att betala skatt och sociala avgifter samt ge sina anställda goda arbetsvillkor och skälig lön, arbetstid och semester. Under 2018 kommer arbetsplatskontroller att ske löpande på Stockholmskems stora byggarbetsplatser för att säkerställa detta samhällsansvar hos våra entreprenörer.

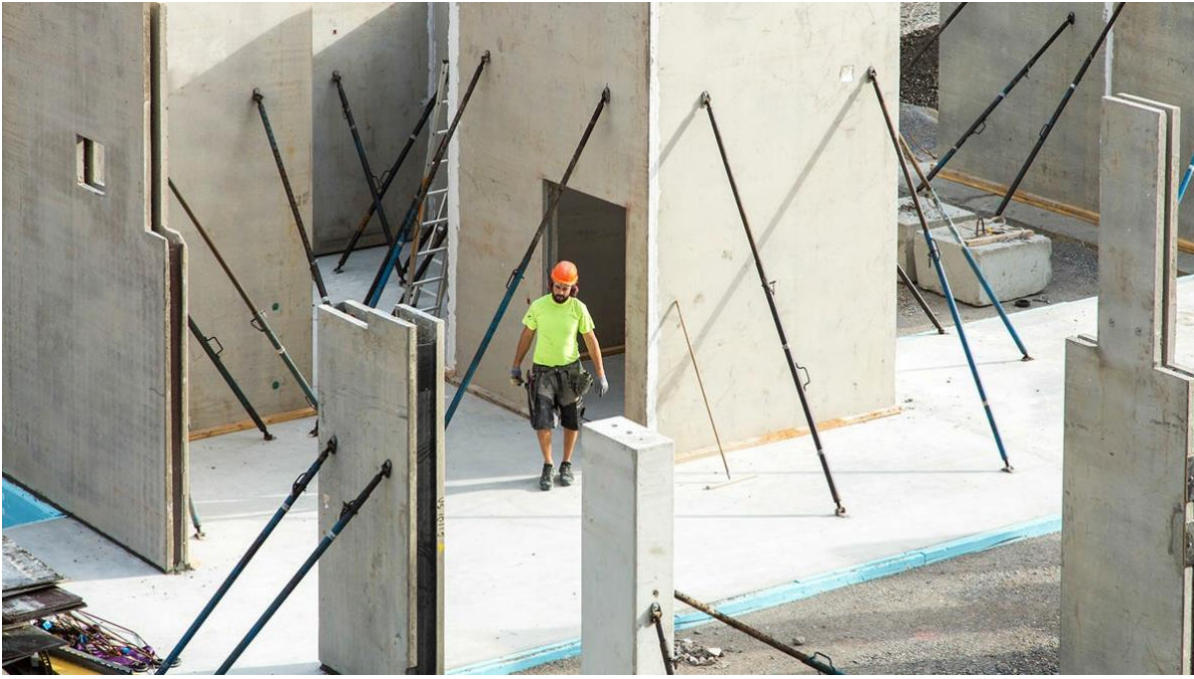


Foto: Bengt Alm

Våra hyresgäster

Bland Stockholmsbostads bostadshyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll representerade.

Den dominerande hushållstypen består av 1-2 personer i åldern 35- 55, vilket beror på att vårt lägenhetsbestånd till 60 procent består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre.

De flesta av våra lokalhyresgäster hyr förhållandevis små lokaler, där de bedriver framför allt verksamheter som kontor, hantverk och butiker.



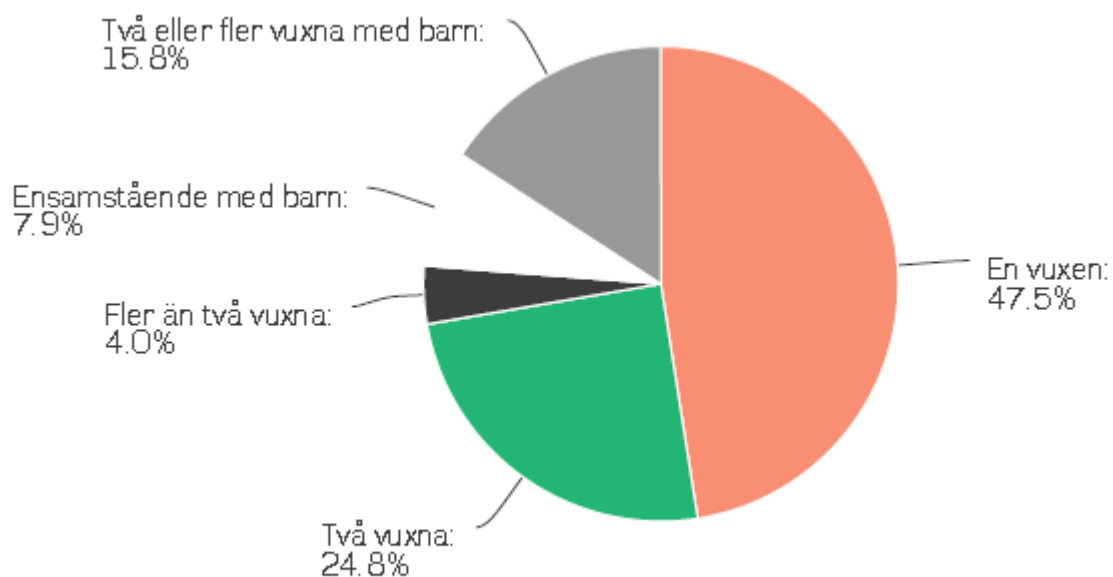
Sofia och Noomi bor i Årstadal studenthus som stod klart i december 2017. Foto: Bengt Alm.

Våra bostadshyresgäster

Många hyresgäster har bott länge hos Stockholmshem, samtidigt som de senaste årens nyproduktion har skapat en växande andel nya hyresgäster.

Hyresgäster i befintligt bestånd

Alla åldrar och typer av hushåll finns representerade bland Stockholmshems hyresgäster. Drygt 60 procent av beståndet består av små lägenheter på två rum och kök eller mindre. Detta gör att den dominerande hushållstypen består av en till två personer i åldern 31-60. Småhushållen – familjer utan barn, ungdomar, ensamstående med eller utan barn samt pensionärer – är därför viktiga kundgrupper för det befintliga beståndet. Långa boendetider och ökande kötider för att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen bidrar till att åldern hos Stockholmshems kontraktsinnehavare blivit högre. Störst andel hyresgäster som är äldre än 65 år finns i innerstaden. Detta har sin förklaring i att kötiderna för att få en lägenhet där har varit längre än i andra områden under många år.



Hyresgäster i nyproduktion

Hyresgästerna i nyproduktionen är normalt yngre än de i det befintliga beståndet, detta eftersom nyproduktion kräver en kortare kötid. En större andel av dessa nya hyresgäster kommer från andrahandsboende, inneboende eller föräldrahem.

Under 2017 färdigställde Stockholmshem bland annat hyresradhus i Bredäng och ett större kvarter i Norra Djurgårdsstaden. En stor del av inflyttningen i nyproduktion utgjordes av dessa lägenheter. Det bidrog säkert till att närmare 20 procent av de nya hyresgästerna i nybyggt under 2017 var över 45 år.

Under 2017 förmedlades och tecknades kontrakt för 170 studentlägenheter i Årstadal/liljeholmen – här är åldersfördelningen med övervikt på personer under 26 år.

Våra lokalhyresgäster

De flesta av våra lokalhyresgäster hyr förhållandevis små lokaler, där de bedriver framför allt verksamheter som kontor, hantverk och butiker. I de större lokalerna bedrivs huvudsakligen kommunal verksamhet såsom förskolor, omsorg och utbildning.



Vårprakt hos vår hyresgäst Blommor 4U i Bagarmossen. Foto: Bengt Alm

Våra fem största hyresgäster hyr 21 (21) procent av den totala lokalarean och svarar för 31 (31) procent av de totala lokalhyresintäkterna. Den största hyresgästen är Stockholms stad som hyr ett stort antal lokaler för stadens förvaltningars behov.

Exempel på andra större aktörer är ICA och Coop. Eventuella förändringar av den kommunala verksamheten i dessa lokaler innebär en viss riskexponering med hänsyn till den stora andelen av lokalhyresintäkterna som de utgör.

Fem största hyresgästerna

	Area kvm	Hysesintäkter handel %
Stockholms Stad	30 025	22,27%
Coop Sverige Fastigheter AB	4 336	3,53%
Bea Livsmedel AB	4 095	1,56%
ICA Sverige AB / ICA Fastigheter Sverige AB	2 776	2,27%
Nya Alexandra Hotell	1 945	1,00%
Totalt	43 177	31,00%

Någon kundnöjdhetsundersökning genomfördes inte hos våra lokalhyresgäster under detta år.

Kundnöjdhet

Stockholmshem mäter fortlöpande hur hyresgästerna ser på sitt boende och företagets service. I 2017 års undersökning fick Stockholmshem höjda betyg för kundnöjdheten, framför allt för lägenhetsservice och information.

Stockholmshem har de senaste åren undersökt de boendes kundnöjdhet med hjälp av AktivBos mätning Customer Score Card. Frågorna ställs inom fem huvudområden – service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet.

Undersökningen görs varje år och når en tredjedel av hyresgästerna.

I 2017 års mätning förbättrades kundnöjdheten betydligt inom frågeområdena felanmälan och reparation samt kontakter och bemötande. Även betyget för trygghet ökade i årets mätning. Däremot tappade området som handlar om städning och skötsel i nöjdhet – främst beroende på ett försämrat betyg för snöröjning och halkbekämpning. Det innebar att årets resultat totalt sett ligger kvar på det bästa servicebetyget sedan mätningen inleddes och att Stockholmshem ökat nöjdheten med förvaltningsservicen med totalt fyra procentenheter på sex år.

HYRESGÄSTERS NÖJDHET MED STOCKHOLMSHEMS SERVICE



Förbättringen är ett resultat av en flerårig satsning där vi utgått från hyresgästernas betyg och kommentarer då vi prioriterar och gör åtgärder i våra bostadsområden. Alla hyresgäster får även återkoppling på hur kundnöjdheten ser ut i deras område.

Flertalet hyresgäster kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd och i bland annat delområdet "Hjälp när det behövs" som berör felanmälan och reparationer får vi goda betyg. Betygen är överlag goda men det finns det skillnader mellan till exempel olika bostadsområden och åldersgrupper.

Vid sidan av den stora undersökningen gör Stockholmshem särskilda mätningar av hur hyresgäster i nyproduktionen ser på sitt boende samt hur hyresgästerna upplever t ex större ombyggnader.

Kundnöjdheten vid inflyttning i nybyggt har förbättrats stort sedan mätningarna inleddes under 2014. Från ett betyg strax över gränsen för nöjd kund – på 67 – till betyg över 75 som innebär mycket nöjda kunder. Personal och bemötande fick det allra högsta betyget. Ett nytt arbetssätt för att välkomna nya hyresgäster i nybyggt är den främsta anledningen till förbättringen. Det nya arbetssättet innehåller bland annat visning med besök i egna lägenheten innan inflyttningen och frågestund, hantverkshjälp och utvecklat stöd för val och tillval på webben.

Resultat Customer Scorecard

Stockholmshems resultat 2014 till 2017. Andel som svarat ganska bra eller mycket bra.

Resultat Customer Scorecard

	2014	2015	2016	2017
Service	81,6	81,6	83,2	83,3
Produkt	76,4	76,5	77,8	77,6
Profil	83	83,4	84,9	86
Attraktivitet	88,4	89,1	90,2	89,6

Ekonomisk redovisning

Vid årsskiftet uppgick Stockholmshems förvaltade fastighetsbeståndet till 398 (397) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till cirka 2 005 000 (1 994 000) kvadratmeter inklusive garageytor.

Antalet bostadslägenheter uppgick till 27 073 (26 796).

Årets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick till 1949 (1 682) miljoner kronor, varav 1 036 (911) avsåg nybyggnad, 910 (740) ombyggnad, 2 (5) inventarier och 1 (26) miljoner avsåg fastighetsförvärv.

Under året färdigställdes 670 (547) nya bostadslägenheter, bland annat i Liljeholmen, Hjorthagen och Råcksta. Totalt skedde ombyggnad och upprustning av 111 (44) lägenheter.

Det samlade marknadsvärdet för bolagets fastigheter bedömdes till cirka 47 161 (43 064) miljoner kronor. Resultatet efter finansnetto uppgick till 370 (377) miljoner. Årets resultat efter skatt uppgick till 298 (200) miljoner kronor.

Omsättningen uppgick till 2 339 (2 235) miljoner kronor. Finansnettot uppgick till -134 (-142) miljoner kronor.



Siri Derkerts väg i Sköndal. Foto: Janis Lukas.

Förvaltningsberättelse

Ladda ner Stockholmshems årsredovisning och hållbarhetsrapport med fullständig förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning [här](#).

5-årsöversikt i korthet

	2017	2016	2015	2014	2013*
Nettoomsättning, Mnkr	2 339	2 235	2 091	2 033	1 978
Resultat efter finansnetto, Mnkr	370	377	363	285	301
Realisationsvinster, Mnkr	0	0	0	0	57
Eget kapital, Mnkr	9 421	9 124	8 925	8 635	8 537
Marknadsvärde fastigheter, Mnkr	47 161	43 064	38 500	35 752	33 215
Bokfört värde fastigheter, Mnkr	18 638	17 464	16 582	15 200	14 337
Investeringar, Mnkr	1 949	1 682	2 109	1 425	1 414
Direktavkastning exkl central adm, %	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%	2,7%
Avkastning totalt kapital, %	2,4%	2,6%	2,9%	2,9%	3,0%
Synlig soliditet, %	43,0%	44,7%	46,6%	49,6%	52,2%
Uthyrningsgrad area bostäder, %	100%	100%	100%	100%	100%
Antal lägenheter	27 073	26 796	26 051	25 623	25 396
Total uthyrbar area, 1 000-tal kvm	2 006	1 994	1 956	1 920	1 892
Medelantalet anställda		307	306	295	284

*Jämförelsesiffrorna för 2013 är omräknade enligt K3, 2011 och 2012 enligt tidigare regler.

Läs Stockholmshems hela ekonomiska redovisning [här](#).

Prognos och riskanalys

Fastighetsbestånd

Under 2018 ökar fastighetsbeståndet ytterligare då ca 350 lägenheter beräknas färdigställas och ca 700 lägenheter byggstartas. Det totala antalet lägenheter kommer att ligga på runt 27 400 vid årets slut.

Även nästa år förväntas efterfrågan av hyresrätter vara fortsatt hög: över åttio tusen personer sökte aktivt lägenhet via bostadsförmedlingen under året som gick vilket är fler än någonsin hittills. Många bostads- och byggföretag har i takt med ökande efterfrågan av både hyresrätter och bostadsrätter ökat sin nyproduktion de senaste åren samtidigt som upprustningsbehoven är stora i delar av det äldre beståndet i Stockholm. Konkurrensen om nyckelkompetenser har hårdnat, liksom tillgången på tillgängliga entreprenörer vilket påverkat våra upphandlingar och kostnadsutvecklingen. Prisfallet på bostadsrätter under hösten 2017 öppnar dock för en fortsatt avkylning av bostadsrättsmarknaden under 2018, vilket kan öka intresset och konkurrensen om att bygga hyresrätter och medföra en gynnsammare kostnadsbild för Stockholmshem.

Andra utmaningar för nyproduktionen är förseningar beroende på överklaganden och bristen på byggbar mark. Projektportföljen behöver ökas de närmaste åren om det ska vara möjligt att både parera förseningar av projekt och att uppnå målet att successivt fördubbla antalet byggstarter från dagens nivå till tusen per år 2019.

Tidigare år har Stockholmshem på egen hand kunnat anskaffa byggbar mark genom ett antal förvärv av projektfastigheter, ofta kontor eller lager som kunnat omvandlas till bostäder, men konkurrensen om sådana fastigheter är så stor idag att kostnaderna inte går att motivera för att hyresrättsproduktion. Framöver blir markanvisningar från staden det i stort sett enda vägen till byggbar mark, i konkurrens med i stort sett alla andra bostadsproducenter.

Moderniseringen av det äldre beståndet fortsätter. Närmare 400 lägenheter som var under ombyggnad vid årsskiftet beräknas färdigställas och ytterligare ett antal ombyggnader kommer att startas under året. Hur många som de facto kommer att startas är svårt att bedöma eftersom tendensen de senaste åren är att hyresförhandlingar och samråd drar ut på tiden och försenar projektstarterna.

Investeringarna för nästa år beräknas uppgå till totalt 2 465 miljoner kronor. 1 630 miljoner kronor av dessa avser nyproduktion.

Hyresintäkter

De årliga hyresförhandlingarna för 2018 är avbrutna i skrivande stund. Parterna har begärt medling i Hyresmarknadskommittén som består av representanter från hyresgästföreningen centralt och SABO, branschorganisationen Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag. Vid hänskjutandet till Hyresmarknadskommittén var bolagets yrkande om hyreshöjning 2,2 procent i snitt och Hyresgästföreningens bud var 0,9 procent. Svårigheten att nå hyresuppgörelser om ombyggnader fortsätter att försvåra och försena nödvändiga upprustningar. Vilket i sin tur ökar riskerna för fler akuta skador hemma hos de boende och orimliga kostnadsökningar av projekten.

För 2018 budgeteras cirka 44 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter för under året färdigställd ny- och ombyggnad. Lokalhyresintäkterna beräknas öka som en följd av indexuppräknning men även intensifierade insatser för nyuthyrning.

De operativa riskerna för hyresbortfall bedöms som mycket låg de följs noga och bostadsbristen i sig gör att antalet avhysningar beroende på bristande betalningar sällan överstiger 0,1 procent av det totala beståndet.

Renovering och upprustning

Underhållskostnaderna för 2018 budgeteras till 820 miljoner kronor. Det fortsatta upprustningsbehovet av beståndet byggt under sextio- till och med åttiotal har inventerats och har prioriterats. Ett antal av miljonprogramsfastigheterna har dock delvis rustats parallellt med ombyggnader och upprustning av det mer omfattande äldre beståndet byggt under trettio- till och med femtiotalet. Även i det äldre beståndet byggt på trettio- till femtiotalet finns det fortfarande underhållsbehov, även om lägenheter och stående stammar till största delen är åtgärdade.

Finansiella poster

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 136 miljoner kronor, vilket är i samma nivå som utfallet för 2017. Antagandena bygger på en fortsatt mycket hög investeringsvolym och en snittränta kring 1,1 procent.

Skatter och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat. För närvarande har bolaget en tvist med Skatteverket beträffande avdragsgillhet för bolagets räntekostnader. För en närmare redogörelse hänvisas till bolagets förvaltningsberättelse i årsredovisningen för 2017.

Känslighetsanalys

Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och lånekontrakten som förfaller eller justeras respektive år.

Accumulerad resultatpåverkan för åren 2018-2020, mnkr

Förändring av		2018	2019	2020
Hyresnivå, bostäder	1%	20,6	41,2	61,8
Hyresnivå, lokaler	1%	2,2	4,4	6,6
Vakansgrad, bostäder	1%-enhet	20,6	41,2	61,8
Vakansgrad, lokaler	1%-enhet	2,2	4,4	6,6
Driftkostnader	1%	11,6	23,2	34,8
Räntenivå, räntor	1%-enhet	114	228	342

Resultat

Ägarens resultatkrav för 2018 sänks något till 350 (370) miljoner kronor, exklusive realisationsvinster. Under 2019 ligger avkastningskravet på 340 miljoner kronor för att till 2020 sänkas ytterligare till 330 miljoner kronor. Under våren 2018 kommer en ny treårsplan att upprättas och en genomgång och uppdatering av avkastningskraven kommer att göras. Ägaren har dock slagit fast att resultatet ska stanna i respektive bolag för att möjliggöra en hög investeringstakt.

Koncernens resultaträkning, mnkr

	Prognos 2018	Utfall 2017
Hysesintäkter	2 335	2 268
Övriga förvaltningsintäkter	51	71
Nettoomsättning	2 386	2 339
Drift	-1 210	-1 167
Markavgifter	-20	-20
Fastighetsskatt	-53	-54
Summa fastighetskostnader	-1 283	-1 241
Driftnetto	1 103	1 098
Avskrivningar	-512	-482
Bruttoresultat	591	616
Centrala administrationskostnader	-105	-112
Rörelseresultat	486	504
Finansnetto	-136	-134
Resultat efter finansnetto	350	370

Våra fastigheter

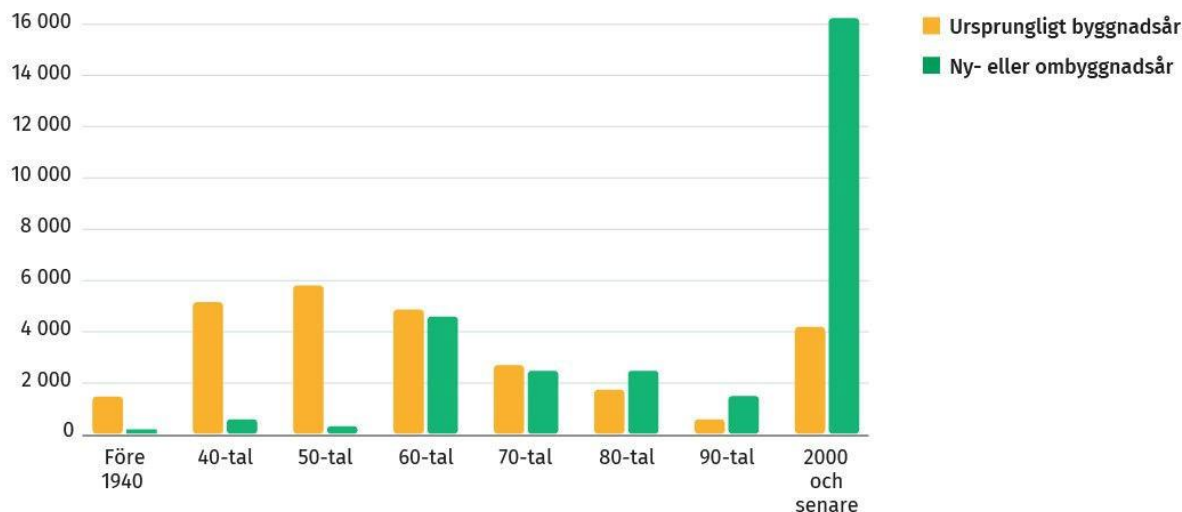
Vid årsskiftet bestod Stockholmshems fastighetsbestånd av 398 (397) fastigheter med ett bokfört värde på 17 463 (16 523) miljoner kronor. Bostadsfastigheterna utgör drygt 90 procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler.

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmshems fastigheter ökade med 3,9 miljarder kronor under 2017 och bedömdes vid årsskiftet 2017/2018 till 47,2 (43,1) miljarder kronor. Fastigheterna var bokförda till 18,6 (17,5) miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 30,1 (29,5) miljarder kronor.

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 30 095 (29 486) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 16 129 (15 894) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet steg med knappt 1 procent under året.

FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

Antal lägenheter



Fastighetsinnehav

Sammandrag Stockholms shems fastighetsinnehav 2017-12-31

	Västerort & innerstaden	Sydväst	Sydöst	Totalt
Antal fastigheter, st	128	139	131	398
Bostäder, antal	8 685	9 673	8 715	27 073
Bostäder, uthyrbar area m ²	508 873	612 378	541 920	1 663 171
Lokaler, uthyrbar area m ²	69 421	60 520	72 815	202 756
Lokaler, outhyrd area %	15,6%	8,8%	12,4%	12,4%
varav tomställt inför ombyggnad	4,5%	0,5%	0,1%	1,7%
Garage och bilplatser, antal	3 400	4 142	3 497	11 039
Taxeringsvärde, mnkr	11 780,1	10 334,9	7 980,3	30 095,3
Hyresvärde 2018, mnkr	803,6	853,8	715,4	2 372,8
Medelhyra kr/m ² jan-2018	1 331	1 259	1 159	1 246

Vid årsskiftet bestod Stockholms shems fastighetsbestånd av 398 (397) fastigheter med ett bokfört värde på 18 637 (17 463) miljoner kronor. Bostadsfastigheterna utgör drygt 90 procent av beståndet, och i dessa finns nästan alla kommersiella lokaler. I Stockholms shems bestånd finns 2 720 kategoribostäder, lägenheter som i huvudsak hyrs ut till SHIS Bostäders verksamhet, Stockholms stads bosociala resurs. Sedan 2016 har vi även studentbostäder, vid årsskiftet 2017/2018 368 st.

Knappt 48 procent, 12 933 lägenheter, av Stockholms shems fastighetsbestånd består av bostäder byggda fram till och med femtiotalet. Merparten av dessa är belägna i närförort och inre ytterstaden med attraktiva lägen och relativt låga hyror. Antalet lägenheter från miljonprogramsperioden sextio- till sjuttioalet är 7 538 lägenheter, främst lokaliserade i ytterstaden.

Antal fastigheter

	Antal fastigheter	Area, kvm	
		bostäder	lokaler
Bostäder	362	1 663 171	183 872
Lokaler	12	-	18 236
Pågående nyproduktion	8	-	-
Projektfastigheter	8	-	-
Övrigt	9	-	648
Totalt	398	1 663 171	202 756

Antal objekt

	Antal	Kvm
Bostäder	27 073	1 663 171
Lokaler	3 718	202 756
Garage	5 767	138 854
Bilplatser	5 272	-
Summa	41 830	2 004 781

Uthyrbar area

Under 2017 ökade bostadsarean med 9 477 kvadratmeter och uppgick vid årets slut till 1 663 171 (1653 694). Den totala uthyrbara arean inklusive garage uppgick till 2004 781 (1 993 882) kvadratmeter, en ökning med 10 889 kvadratmeter. Antalet hyresobjekt var vid årets slut 41 830 (41 394), en ökning med knappt 600 objekt. Mer än 60 procent av Stockholmshems totala bostadsarea och bostadshyresvärde finns i tio stadsdelar. Södermalm är den stadsdel som står för det största antalet lägenheter och största hyresvärdet.

Stadsdelar med störst bostadsbestånd

Stadsdel	Antal bostäder	Area kvm bostäder	Hyresvärde mnkr
Södermalm	3 018	170 618	308,7
Hökarängen	2 964	173 111	221,9
Bagarmossen	1 812	129 731	152,2
Solberga	1 649	101 601	132,2
Skarpnäcks Gård	1 263	69 298	98,2
Aspudden	1 238	86 482	114,8
Västertorp	1 214	84 127	111,1
Rågsved	968	69 662	82,9
Sätra	936	65 042	71,6
Skärholmen	895	63 483	69,6
Summa	15 957	1 013 155	1 363,20
andel total	59%	61%	57%
Total	27 073	1 663 171	2 372,80

Fastigheter och uthyrbar area

Affärsområde	Antal fastigheter	Antal bostäder	Area, kvm totalt 1)	Area, kvm bostäder	Area, kvm lokaler
Västerort & Innerstaden	128	8 685	578 294	508 873	69 421
Sydväst	139	9 673	672 898	612 378	60 520
Sydost	131	8 715	614 735	541 920	72 815
Totalt	398	27 073	1 865 927	1 663 171	202 756

1) Exklusive garage

Stockholms shems totala fastighetsinnehav

Ladda ner [Stockholms shems pdf](#) för att se hela fastighetsinnehavet i PDF-format.

Vår marknad

Vid årsskiftet 2017/2018 ägde Stockholmshem 27 073 lägenheter och är därmed Stockholms största bostadsföretag i antal lägenheter. Till ytan är Svenska Bostäder fortfarande störst.

Stockholmshems bostäder 2017

Antal lägenheter	27 073
Lägenhetsarea, kvm	1 663 171
Medelstorlek, kvm	61
Medelhyra, kr/kvm	1 246

Beståndet motsvarar 6 procent av bostäderna inom Stockholms stad och 14 procent av samtliga hyresrätter inom kommungränsen.

De tre kommunägda bostadsföretagens sammanlagda andel av stadens hyresrätter var vid årets utgång 38 procent. Den största privata hyresvärden är Einar Mattsson Fastighets AB med 5 487 bostäder. De privata hyresvärdarna som finns med på listan med de tio största står vardera för 2-3 procent av hyresrätterna i Stockholms stad. I övrigt finns ett mycket stort antal mindre privata fastighetsägare på hyresmarknaden.

Konkurrentjämförelse – Största hyresvärdarna i Stockholms stad 2017 1)

	Area (1000-tal, kvm)	Antal hyreslgh	Andel av totalt antal hyreslgh, %
Svenska bostäder	1 757	26 512	14%
Stockholmshem	1 663	27 073	14%
Familjebostäder	1 239	19 215	10%
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)	523	7 465	4%
Einar Mattsson Fastighets AB 2)	353	5 487	3%
Micasa Fastigheter AB	334	7 535	4%
Byggnadsfirma Olov Lindgren AB	241	3 355	2%
Wallfast AB	228	3 710	2%
Ikano Fastigheter AB	211	2 953	2%
D. Carnegie & Co	203	2 809	2%
Totalt de största hyresvärdarna	6 752	106 114	57%

Källa: Byggstatistik, Scb, BF

1) Fr.o.m. med 2017 tas tabellens andelar fram med underlag för bostadsbeståndet från lägenhetsregistret.

2) Inklusive systerbolag

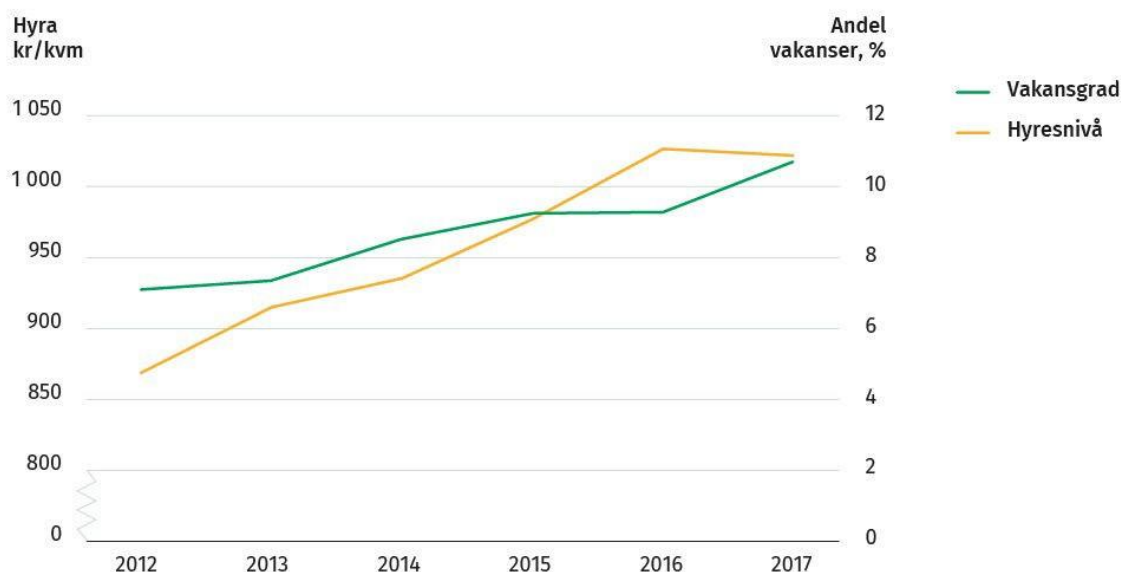
Vårt lokalbestånd

Totalt består Stockholms hems lokalbestånd av 3 721 (3 630) kontors-, lager-, förråds- hantverks- och butikslokaler på 202 756 kvadratmeter. Merparten av lokalerna är små, framför allt är det butiker och kontor som bidrar med närservice till de boende i området. Lokalbeståndet omfattar även ett stort antal förråd som hyrs ut till Stockholms hems bostadshyresgäster. De flesta stora lokalerna återfinns i söderort och innerstaden där många lokaler hyrs av Stockholms stad.

Verksamheterna i våra lokaler bidrar till liv och rörelse i området samt skapar lokala mötesplatser som känns välkomnande och trygga. Att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

2017 ökade de totala lokalhyresintäkterna till 203 (185) miljoner kronor. Dessa intäkter motsvarar 9,3 (8) procent av Stockholms hems totala omsättning. Det nytecknades totalt 121 (184) lokalkontrakt och ett hundratal avtal sades upp för omförhandling. Hyresnivån per kvadratmeter låg på 1 022 (1 027) kronor . Vid årsskiftet 2017 var den ekonomiska vakansgraden 10,7 (9,2) procent. Detta är en ökning från föregående år och anledningen till det är ökning av den uthyrningsbara arean genom nyproduktion samt att nya ytor i befintliga fastigheter iordningställts för uthyrning.

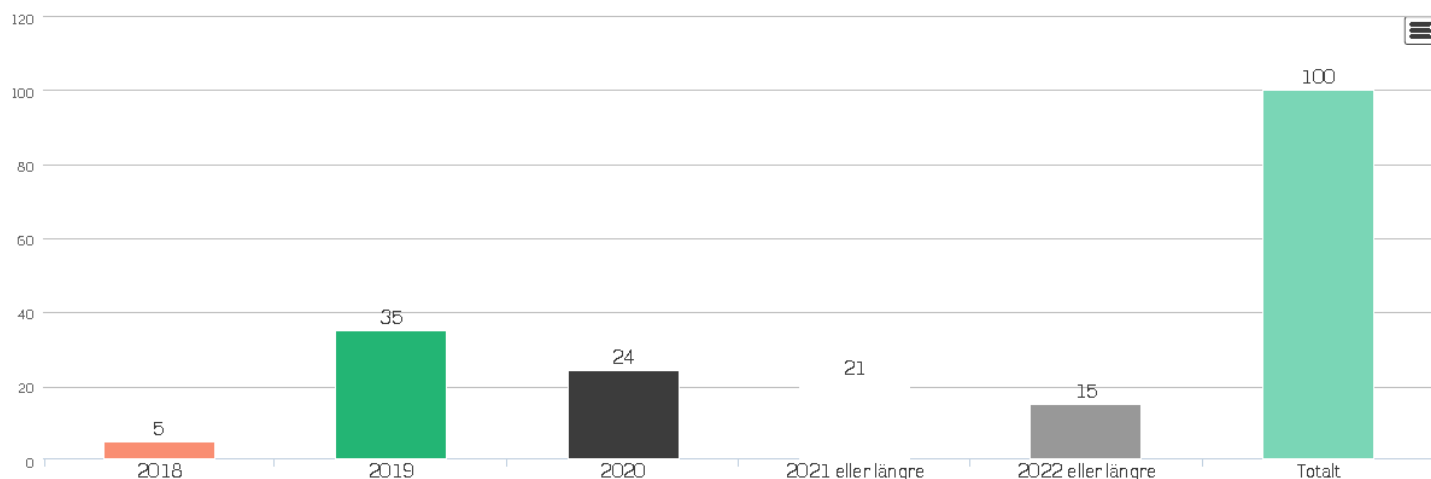
HYRES- OCH VAKANSUTVECKLING 2012-2017



Uppdelning i lokaltyp inom beståndet förändrades under 2012 och det nuvarande systemet innebär en klassning utifrån förutsättningar istället för befintlig verksamhet. Förändringen innebär en successiv övergång till den nya klassningen som fortsatt även under 2017.

Hyreskontraktens löptid

Andel av totalt hyresvärde, %



Under 2015 avslutades en omfattande inventering av beståndet som resulterade i att nya möjliga lokalytor i framförallt källare och på vindar kunde identifieras. Dessa iordningställs successivt för uthyrning, främst som små förråd och lager och bidrar till ökningen av lokalarean till 202 756 (201 500) kvadratmeter.

Förvärv och försäljningar

Inga fastigheter har förvärvats eller sålts under 2017, förutom ett mindre förvärv av tillskottsmark. Det skedde heller inte några bostadsrättsomvandlingar.

Fastigheternas värde

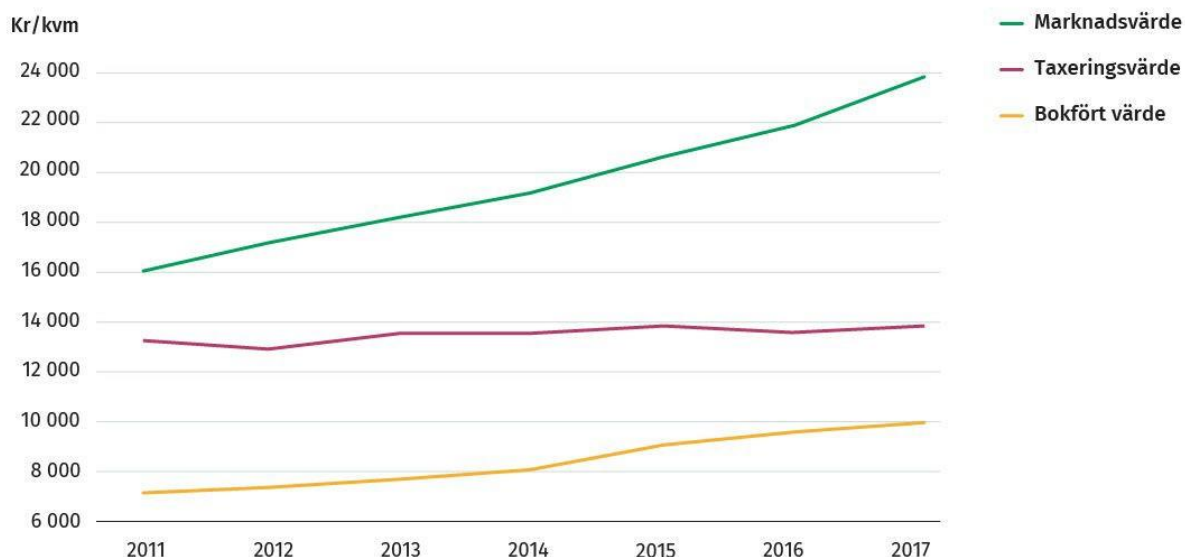
Värdeförändring

Efter justering för investeringar i projekt om 1 946 miljoner kronor och förvärv om 1 miljoner kronor återstår en värdeökning om 2 150 miljoner kronor under 2017.

Värdeökningen motsvarar nästan 5 procent. Den totala värdeuppgången förklaras av höjda bostadshyror för 2017, förändrade direktavkastningskrav samt färdigställd nyproduktion och genomförda ombyggnader.

Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade 8,3 procentenheter under 2017. Det genomsnittliga marknadsvärdet per kvadratmeter har ökat med drygt 32 procent de senaste fem åren. Värdet har ökat med i genomsnitt 6,8 procent per år sedan 2013.

VÄRDEUTVECKLING 2011 - 2017



Bedömt marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för hela beståndet, uppskattat som summan av de enskilda objektens marknadsvärden, bedömdes i värderingen till 47,2 (43,1) miljarder kronor. Detta motsvarar 23 809 (21 981) kronor per kvadratmeter för bebyggda fastigheter.

Värdeutveckling 2013-2017

År	Marknadsvärde, Mkr	Förändring, %	Kr/kvm	Förändring, %
2013	33 215	7,8	18 015	5,4
2014	35 752	7,6	19 113	6,1
2015	38 500	7,7	20 563	7,6
2016	43 064	11,9	21 981	6,9
2017	47 161	9,5	23 809	8,3

Känslighetsanalys

Fastigheternas totala marknadsvärde påverkas av de antaganden som görs. Genom att variera ett antal indata erhålls ett mått på känsligheten. En sänkning av direktavkastningen med 0,25 procentenheter ger en höjning av marknadsvärdet med 4,5 miljarder kronor och en lika stor ökning av direktavkastningen minskar marknadsvärdet med 4,0 miljarder kronor.

Känslighetsanalys av värdepåverkan på marknadsvärde

	Marknadsvärde	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, Mkr
Direktavkastning	0,25%	-8,0%	-4 000
Direktavkastning	-0,25%	9,4%	4 500
Bostadshyra	+25 kr/kvm	+3,2%	1 500
Vakans	+/- 0,25%	+/-0,4%	+/-170

Bokfört värde

Det sammanlagda bokförda värdet på Stockholmshems fastigheter uppgick vid årsskiftet till 18 637 (17 463) miljoner kronor, vilket motsvarade 9 436 (9 413) kronor per kvadratmeter. Behovet av nedskrivning bedömdes utifrån den genomförda marknadsvärderingen. Inga fastigheter bedömdes ha marknadsvärde eller återvinningsvärde som i förhållande till det bokförda värdet föranledde behov av nedskrivning. Fastighetsbeståndets totala bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick till 21 491 miljoner kronor, vilket motsvarade knappt 46 procent av bedömt marknadsvärde.

Fastigheternas bokförda värden fördelat på marknadsområde

	Mnkr	Kr/kvm	% av marknadsvärde
Västerort/Innerstaden	6 505	11 249	36%
Sydväst	7 437	11 052	44%
Sydost	4 695	7 637	40%
Summa	18 637	9 988	40%

Övervärde

Övervärde beräknas som skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde. Under 2017 ökade övervärdet för det samlade beståndet till följd av höjt marknadsvärde och investeringar till knappt 28,4 (25,6) miljarder kronor.

Övervärde fastigheter fördelat på marknadsområde, Mnkr

	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde
Västerort/Innerstaden	18 169	6 505	11 664
Sydväst	17 020	7 437	9 583
Sydost	11 972	4 695	7 277
Summa	47 161	18 637	28 524

Marknadsvärde fördelat på delområde

Stadsdel/delområde	Marknadsvärde, Mnkr	Andel, %	Kr/kvm
Västra inre ytterstaden	2 626	5,6	24 847
Västra yttre ytterstaden	3 028	6,4	16 806
Västerort	5 654	12,0	19 779
Östermalm/ Vasastaden	2 914	6,2	38 910
Södermalm/ Kungsholmen	10 861	23,0	36 860
Innerstaden	13 775	29,2	37 279
Södra inre ytterstaden	10 507	22,3	30 447
Södra yttre ytterstaden	17 049	36,1	18 055
Söderort	27 556	58,4	21 375
Bebyggda fastigheter	46 985	99,6	24 144
Exploateringsfastigheter	176	0,4	5 072
Totalt	47 161	100%	-

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för det samlade beståndet uppgick till 30 095 (29 486) miljoner kronor vid årsskiftet, vilket motsvarade 16 129 (15 894) kronor per kvadratmeter. Det totala taxeringsvärdet steg med knappt 1 procent under året. Ökningen är hänförlig till de fastigheter som fick nya taxeringsvärden i samband med särskild fastighetstaxering under 2017. Vid årsskiftet motsvarade det totala taxeringsvärdet 64 (68) procent av det bedömda marknadsvärdet för fastigheterna.

Taxeringsvärde fastigheter fördelat på marknadsområde

	Mnkr	Kr/kvm
Västerort/Innerstaden	11 780	20 370
Sydväst	10 335	15 359
Sydost	7 980	12 981
Summa	30 095	16 129

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för Stockholmshems fastigheter ökade med 4,1 miljarder kronor under 2017 och bedömdes vid årsskiftet 2017/2018 till 47,2 (43,1) miljarder kronor. Fastigheterna var bokförda till 18,6 (17,5) miljarder kronor och taxeringsvärdet uppgick till 30,1 (29,5) miljarder kronor.

Den internationella konjunkturen har utvecklats positivt även under 2017. Det var främst fasta bruttoinvesteringar som bidrog till uppgången. Till skillnad mot tidigare år stod nu hushållens konsumtion endast för en mindre del av ökningen

Transaktionsvolymen på den svenska marknaden uppgick totalt till drygt 180 mdkr under 2017. Industri- och logistikfastigheter har stått för en stor andel av försäljningarna. I övrigt är det som tidigare bostäder som utgör det stora segmentet (nästan en tredjedel av transaktionsvolymen). Kontor och handel låg båda kring 15 procent.

Vidare upplevde logistik/lager en stark efterfrågan. Likaså hotell. Marknaden för externhandelsfastigheter svalnade dock något. Vad gäller samhällsfastigheter var intresset fortsatt stort. Detta gäller även för kontorsfastigheter med hyresgäster från offentlig sektor. Köparna dominerades av svenska investerare, men även utländska aktörer visade intresse för den svenska fastighetsmarknaden (relativt nytt är att asiatiska investerare visade ett större intresse för Sverige).

Bankerna var något restriktiva, särskilt vid nyutlåning, men finansieringsmöjligheterna har överlag vara relativt goda.

Utblick 2018

Tillväxten förväntas mattas något framöver, men prognosen ser relativt ljus ut. Återhämtningen i omvärlden väntas ge draghjälp åt svensk ekonomi. Den svenska exporten, tillsammans med industrins investeringar, blir en allt viktigare del av tillväxten när offentlig konsumtion väntas minska och bostadsinvesteringarna väntas avta på grund av en svagare utveckling på privatbostadsmarknaden (främst inom storstads- och regionsstäder).

Den ökande befolkningen medför att Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Finanspolitiken väntas vara mer expansiv under 2018, men framöver väntas de offentliga finanserna stramas åt. Att tillgodose det ökande behovet av social infrastruktur inom boende, skola samt hälso- och sjukvård kommer att vara en stor utmaning, såväl på lokal som på nationell nivå.

Den svenska arbetsmarknaden är stark, även om senare års mycket goda utveckling har dämpats något. Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Situationen på arbetsmarknaden för utrikes födda och andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden har förbättrats, men arbetsmarknaden är fortsatt polariserad. Fullgjord gymnasieutbildning är i princip ett krav för alla jobb. Det krävs ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar, men potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad. Värdetillväxten, åtminstone på den kommersiella marknaden, bedöms främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge i storstads- och tillväxtregionerna, bostadsfastigheter inom mindre orter, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det stora intresset för nyproduktion och byggrätter har bromsat in på grund av en svagare utveckling på privatbostadsmarknaden.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Under 2018 bedöms således att det sker en svag avmattning på den svenska fastighetsmarknaden. Detta beror bland annat på ökade finansieringskostnader, men även på en allmän oro om att regeringen kommer att genomföra den så kallade paketeringsutredningen. Vidare finns en oro för effekter av införandet av EU- direktivet om begränsningar av avdragsmöjligheterna för räntekostnader.

Värdering

Marknadsvärdering

Stockholmshems fastigheter värderades i det Internetbaserade analysverktyget Datscha, med årsskiftet 2017/2018 som värdetidpunkt. Värderingarna kvalitetssäkrades av NAI Svefa.

Fastighetsbeståndet omfattade 384 värderingsobjekt. Alla värderingsobjekt, som innehades per den sista december 2017, värderades.

Värderingsunderlag

Stockholmshem ansvarade för areor, hyror, fastighetstaxeringsuppgifter, investeringar samt övriga förutsättningar för byggprojekt. NAI Svefa har för varje värderingsobjekt bedömt direktavkastningskrav med ledning av egna orts- och marknadsanalyser. Uppgifter om ortspriser och avkastningskrav utgjordes av lagfarna köp, som inhämtades från ortsprisregister. I NAI Svefas analys av köp och försäljningar är bostadsrättsföreningars förvärv undantagna.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder, och metodiken ansluter i allt väsentligt till "Beställarhandledning för Fastighetsindex och Årsredovisningar, april 2016".

Värdebedömningarna grundades dels på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar, dels på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter inom respektive delmarknad, så kallade ortsprisanalyser.

Antaganden

Värderingen genomfördes med nedanstående antaganden och förutsättningar. Drift- och underhållskostnader bedömdes genom statistik och erfarenhet. Kostnaderna varierade beroende på lokaltyp och ålder.

- Kalkylperioden omfattar tio år.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen beroende på hyreskontraktens utformning för olika lokaltyper. Hyran anpassas till marknadshyran vid kontraktstidens utgång.

- Driftskostnadsökningar bedöms till att i normalfallet följa inflationstakten.
- Kalkylräntan varierar mellan cirka 2,75 och 9,0 procent beroende på risk.
- Vakansgraden bedöms utifrån ett långsiktigt marknadsmässigt perspektiv.
- Det åsatta långsiktiga direktavkastningskravet för de ingående fastigheterna bedöms ligga mellan cirka 0,75 och 7,1 procent. Metodiken har förändrats från ett mer övergripande förhållningssätt med schabloniserade indata till ett mer objektsspecifikt angreppssätt vilket påverkat nivån på direktavkastningen.

Referenstabell direktavkastning 2017

Bostäder, område	2017
Östermalm	0,75-2,95
Vasastaden	0,75-2,95
Kungsholmen	0,75-2,95
Södermalm	0,75-2,95
Södra inre ytterstaden	1,55-3,50
Västra inre ytterstaden	1,65-3,30
Södra yttre ytterstaden	2,50-4,20
Västra yttre ytterstaden	2,40-5,50
Kommersiella lokaler	5,25-7,10

Våra distrikt

Stockholmshems organisation är uppdelad i tre distrikt: Innerstad/Västerort, Sydväst och Sydöst.

Distrikt Innerstad/Västerort bestod under 2017 av innerstadens stadsdelar och hela västerort.

Distrikt Sydväst omfattades av större delen av områdena Skärholmen och Rågsved samt delar av Hägersten-Liljeholmen. Distrikt Sydöst bestod av Hammarby Sjöstad, Enskede, Skarpnäck och Farsta samt större delen av Årsta och Vantör.

Ekonomisk information per distrikt, 2017, Mnk

Intäkter	Driftkostnad	Underhåll	Fskatt etc	Driftnetto	Hyresvärde 2016
767	-335	-40	-29	363	804
844	-354	-41	-24	425	854
728	-348	-48	-21	311	715
2 339	-1 037	-129	-74	1 099	2 373

Intäkter	Driftkostnad	Underhåll	Fskatt etc	Driftnetto	Direkt avk. bokf. värde, %
1 332	-582	-70	-50	630	5,6%
1 259	-528	-61	-37	633	5,7%
1 186	-566	-79	-34	507	6,6%
1 257	-557	-70	-40	590	5,9%

Innerstad/Västerort

Distrikt Innerstad/Västerort består av innerstadens samtliga stadsdelar samt hela västerort. I innerstaden finns den största andelen av beståndet på Södermalm och i västerort finns det största antalet bostäder i Bromma och Hässelby.

Antal fastigheter: 128

Antal lägenheter: 8 685

Lägenhetsarea: 508 873

Medelhyra kr/kvm jan 2017: 1 331

Lokalarea, uthyrbar: 69 421

Hustyp och normhyror

Hustyp i innerstaden och västerort

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2018
Sekelskifte -1920	23	1 102
Klassicism 1920-1930	47	1 005
Funktionalism 1930-1940	1 414	1 226
Folkhemmet 1940-1950	790	993
Grannskapet 1950-1960	1 929	1 009
Storskalighet 1960-1970	1 401	1 018
Kvartersstaden 1970-1990	607	1 264
Nymodernism 1990-2000	24	1 374
Nyproduktion 2000-	1 026	1 986

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Underhåll

I Innerstaden/Västerort investerades totalt 321 miljoner kronor i underhållsåtgärder under 2017.

I Traneberg har vi renoverat samtliga yttertak i ett område. Renoveringen startade 2016 och slutfördes under 2017.

På Stagneliusvägen 47 i Fredhäll har vi gjort en rad underhållsåtgärder både i och runt huset och i lägenheterna under 2017. Vi har till exempel gjort ett nytt fristående cykelförråd, dränerat, flyttat och renoverat tvättstuga, bytt handdukstorkar, installerat elektroniskt låssystem med porttelefoni samt renoverat fönster. Vi planerar att fortsätta 2018/2019 med installation av FX-aggregat, takisolering samt renovering av balkonger och omläggning av yttertak.

Vid Torsplan i Vasastan har vi påbörjat projekteringen av en stor upprustning av ett område med 181 lägenheter byggt på 60-talet.

I ett smalhusområde i Kristineberg, där vi har hög energiförbrukning, har vi påbörjat en förstudie för att ta fram en pilot på hur vi ska kunna minska energiförbrukningen i alla våra högförbrukande smalhus.

I Traneberg, Hjorthagen, Riksby, Ulvsunda har tvättstugorna fått nya tvättmaskiner.

Den inventering som gjorts gällande energi- och underhållsbehov i Hässelby Gård är klar och inom projektet pågår nu installation av mekanisk frånluft i tre hus, därefter ska resultatet utvärderas innan resterande hus åtgärdas. Målet är att förbättra inomhusmiljön i vårt 50-talsbestånd med självdragsventilation.

Arbete pågår med att flytta ut Fortums fjärrvärmeledningar som till vissa delar går genom våra källare i Hässelby Gård och Hässelby Strand. Detta för att säkerställa driftsäkerheten i området.

I Rinkeby håller vi på att renovera samtliga kök i våra 474 lägenheter. Projektet blir klart första kvartalet 2018. Vi gör även en del gårdsrenoveringar i området. Under 2017 installerade vi ny belysning i källargångar och på fasader för att öka tryggheten och spara energi. Områdets tvättstugor har fått nya maskiner med självdosering av tvättmedel.

I Blackeberg pågår ett omfattande projekt som syftar till att komma tillrätta med radon, värme, ventilation och brandsäkerhet.

På Södermalm har vi under några år genomfört flera trygghetsskapande åtgärder. Vi har bland annat påbörjat och genomfört ett antal projekt med installation av elektroniska lås och bytt till ny belysning i trapphus och andra allmänna utrymmen. Under 2017 påbörjades renovering av tre fastigheter på Södermalm. Här genomför vi större åtgärder för stammar, badrum, kök, el, installerar säkerhetsdörrar och förser lägenheterna med nya ytskikt. I två av dessa fastigheter bygger vi om ett antal lokaler till åtta nya lägenheter. I en av dessa fastigheter gör vi ytterligare underhållsåtgärder för tak, fasader och källare och delar av fastigheten får nya balkonger. Samtidigt ser vi över gårdarna, skapar gemensamhetsytor och ökar tillgängligheten. Ett energi- och underhållsprojekt avseende en lokalfastighet på Södermalm har genomförts där slutbesiktning kommer att ske under början av 2018.

I kvarteret Linjalen på Södermalm fortsatte projekteringen av den stora ombyggnationen av del av garage till en ny matvarubutik. Hyresgodkännande gick ut till de boende i början av året. Då vi inte uppnådde mer än 50 procent godkännande så lämnades ärendet över till hyresnämnden för prövning.



I juni ordnade vi Barnens byggskola i Rinkeby tillsammans med NCC. Ett gäng lågstadiesbarn byggde insektsbolkar och hade skoj i en vecka. Ett sätt för oss att ge tillbaka något till de boende i området, där vi varit och stökat med ombyggnationer i ett helt år. Foto: Daniel Eidhagen, NCC

Sydväst

Distrikt Sydväst omfattar större delen av områdena Älvsjö, Skärholmen, Rågsved samt delar av Hägersten-Liljeholmen. Mer än halva beståndet återfinns i stadsdelarna Solberga, Västertorp, Rågsved, Sättra och Skärholmen.

Antal fastigheter: 139

Antal lägenheter: 9 673

Lägenhetsarea: 612 378

Medelhya kr/kvm jan 2017: 1 259

Lokalarea, uthyrbar: 60 520

Hustyp och normhyror i Sydväst

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2018
Sekelskifte -1920	211	999
Klassicism 1920-1930	0	
Funktionalism 1930-1940	1 009	1 274
Folkhemmet 1940-1950	2 930	1 023
Grannskapet 1950-1960	890	1 031
Storskalighet 1960-1970	1 454	915
Kvarterstaden 1970-1990	592	1 105
Nymodernism 1990-2000	0	
Nyproduktion 2000-	2 120	1 625

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Underhåll

I Aspudden/Gröndal har vi avslutat totalupprustning av 60 lägenheter. Vi har byggt till balkonger, installerat hissar och byggt en ny tvättstuga. På Ekensbergsvägen planerar vi för stambyte i totalt 51 lägenheter samt källarupprustning. I Midsommarkransen/Aspudden har vi slutfört ett stort takomläggningsprojekt på Hägerstensvägen. I Aspudden har vi också rustat upp p-platser och beskurit träd och satt nya buskar. Ett projekt som vi inlett under 2017 är att byta 22 slitna portar. På Hägerstensvägen har vi installerat Aptus med porttelefoni i sex portar.

I Årstadal har vi byggt 172 studentbostäder (inflyttade januari 2017) och håller på att bygga 185 hyresbostäder. Vi gör förstudier för energi- och underhållsåtgärder på flera områden i Årstadal.

I Skärholmen har vi renoverat sex hissar. Hissarna i Skärholmen är mycket små och det finns endast en i varje trapphus. Det kräver bra samarbete mellan projektledare och förvaltare vilket fungerat mycket bra.

Vi tyvärr varit tvungna att ta ner många lindar som börjat ruttna underifrån av olika anledningar. Åtgärden var nödvändig för att undvika olyckor. Det blev bra utfört och de träd som fortfarande är livskraftiga står kvar.

Under flera år har vi åtgärdat trappor utomhus i Sättra som hade fått sättningar och kunde utgöra risk. 2017 avslutades projektet med fogning. Vi har också sett över alla balkongfundament. De sista gamla garageportar av den gamla modellen som kan orsaka olyckor har vi bytt ut i Sättra och Skärholmen under året.

60-talsområdena Skärholmen och Sättra är i behov av renovering och under 2017 har vi arbetat med att planera dessa stora och kostsamma arbeten.

I Rågsved har vi fortsatt renoveringen av vårt lilla centrum Nyckelaxet. Det har endast fyra hyresgäster men är en viktig plats i Rågsved. Under året kommer vi att avsluta renoveringen med ventilationsåtgärder.

På Hökmossevägen 47-63 i Västberga har vi målat alla fönster utvändigt samt byggt om miljöhuset med nya fönster, dörr och armaturer. I Fruängen har vi sett över ventilationen och tätat alla lägenhetsavskiljande väggar nere vid golvsöckeln.

Vi har inventerat hela vårt bestånd i Solberga och rustat upp utemiljön med cykelställ, viss asfaltering, beskärning av träd och nyplantering i vissa rabatter. Vi har renoverat två lekplatser och under året ersatt den gamla stora tvättstugan på Solberga Bollplan med tre nya tvättstugor som är mer utspridda i området.

Vi har genomfört samrådsmöten inför kommande stambyte och totalrenovering av 78 lägenheter i 40-talshus på Hägerstensåsen.

I Västertorp har vi utfört ett större takarbete på tre fastigheter. På Störtloppsvägen 6 har vi renoverat hissen, miljöstugan och sopsugen, samt ordnat sophantering för våra lokalhyresgäster. På Bjällervägen har vi rustat upp två lekplatser samt driftsatt vår nya värmekulvert som går från panncentralen på Stöttingsgränd. På fastigheten Vasaloppsvägen 48-56 har vi bytt av radiatorventiler och samtliga rökluckor. På Skidvägen 1-7 har vi utfört en gårdsrenovering.

I alla områden har vi arbetat för ett gott samarbete med miljövärdarna, och bytt till större och tydligare skyltar i våra miljöhus med goda resultat.

Utveckling av våra områden

Vi deltar i diverse grupper och möten i områdena som BRÅ, platssamverkan, fokus Skärholmen, medborgardialog, trygghetsmöten, LUP, fastighetsägareföreningar, workshops m.m.

Vi är också alltid närvarande vid de aktiviteter som anordnas i områdena så att medborgarna ska känna att vi är en naturlig del av deras vardag.

Arbetet med grannvärdarna i Skärholmen och Rågsved fortsätter och utvecklas.

Tillsammans med Jobbtorg så skapades projektet med trygghetsvärdar i Skärholmen. Vi har två stycken trygghetsvärdar som ronderar våra tvättstugor, pratar med människor osv för att öka den upplevda tryggheten.

Under 2017 har vi haft problem med öppet missbruk på Äspholmsvägen i Skärholmen. Vi har haft en bra dialog med vår säkerhetschef Maria Deronius som resulterat i täta ronderingar med vår väktarbil. Vi har också löpande dialog med polis och stadsdelens preventionssamordnare. Trots våra gemensamma insatser har problemet tyvärr fortsatt 2018 och nu planeras trapphus ytterligare åtgärder för att försöka skapa trygghet.

Vi har haft ett extra fokus på våld i nära relation, med bland annat utbildning för områdestekniker och förvaltare genom fastighetsägarföreningen. Vi har också tagit fram ett riktat informationsmaterial som placerats ut i tvättstugorna.

Vi sponsrar också bra krafter i områdena. En ungdomstränare hos IFK Stockholms verksamhet i Vårberg, Rågsveds boxningsklubb och Rågsved IF m.fl.

Efterfrågan på matavfallsinsamling är stor i våra områden. Idag har 1 300 lägenheter möjligheter till matavfallsinsamling med "gröna påsen". Då anläggningarna inte kan ta emot mer av "gröna påsen" så kommer vi se över andra alternativ för att öka matavfallsinsamlingen. Målet för 2018 är att öka matavfallsinsamling med 400-500 lägenheter då kommer över två tredjedelar av förvaltningsområdet ha möjlighet till matavfallsinsamling.

Vi jobbar mycket med trygghet i utemiljö och miljörum samt källare/vind. Några av de trygghetshöjande åtgärder som vi gjort under 2017 är byte av belysning, installation av elektronisk låsning samt begränsa öppettider i miljörum.



Sopsugar i Örnberg. Foto: Bengt Alm

Sydöst

Distrikt Sydöst består av Enskede, Skarpnäck och Farsta samt större delen av Årsta och Vantör. Stockholmshems bestånd omfattar främst hus i Hökarängen, Bagarmossen och Skarpnäck.

Antal fastigheter: 131

Antal lägenheter: 8 715

Lägenhetsarea: 541 920 kvm

Medelhya kr/kvm jan 2018: 1 159

Lokalarea, uthyrbar: 72 815 kvm

Hustyp och normhyror i Sydöst

Hustyp

	Antal lgh	Normhyra kr/kvm/år per jan 2018
Sekelskifte -1920	0	
Klassicism 1920-1930	0	
Funktionalism 1930-1940	654	1229
Folkhemmet 1940-1950	3586	1023
Grannskapet 1950-1960	724	915
Storskalighet 1960-1970	1373	942
Kvarterstaden 1970-1990	1265	1102
Nymodernism 1990-2000	60	1354
Nyproduktion 2000-	579	1695

Inkl hyreshöjning vid ombyggnad och permanenta hyrestillägg. Exkl kategoribostäder.

Underhåll 2017

I Hökarängen/Farsta har vi slutfört det fleråriga projektet med bottentömmande sophantering inom Tobaksområdet och Hökarängens centrum. Vi har även fortsatt arbetet med fönsterrenoveringar inom området. I en fastighet på Cigarrvägen har vi gjort omfattande underhållsarbete i form av kulvert- och saneringsarbete samt installation av värmepumpar i undercentralen.

På områdena Ekebergabacken och Hauptvägen har vi genomfört driftoptimeringsåtgärder, och på Hauptvägen har vi installerat solceller på taken.

I Veckodagsområdet har vi avslutat det fleråriga trygghetsprojektet med bl a källarupprustning och installation av elektroniskt låssystem. Vi har genomfört ytterligare trygghetsskapande åtgärder inom förvaltningsområdet i form av förbättrad belysning och installation av elektroniska lås system och porttelefoner.

I Gamla Bagarmossen har vi det under året renoverat tak och fasader. I samråd med hyresgästerna har vi också gjort en större gårdsrenovering.

Vi har färdigställt två nya miljöstugor och installerat bottentömmande kärl för hushållsavfall på flera adresser i Gamla Bagarmossen.

På Byälvsvägen renoverade vi ett garage, och så fortsatte arbetet med att renovera trappor och uteplatser. Arbetet med att byta ut lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar fortsatte.

I Bagarmossen centrum påbörjade vi en större renovering av Folkets hus. Dessutom renoverade vi en tom lokal och gjorde iordning den så att en restaurang kunde öppna – något vi vet att boende i området önskat länge.

I Björkhagen har det under året genomförts fasad- och fönsterrenoveringar samt byte av liggande stam med källarupprustning. I området har också en projektering för gårdsupprustning med dräneringsarbeten med LOD påbörjats.

Ett större renoveringsarbete pågår i Valla togsområdet i Årsta där vi kommer att stambyta och renovera 302 lägenheter. Området ingår också i EU-projektet GrowSmarter som leds av Stockholms stad.

I Hammarbyhöjden har vi stambytt och renoverat 24 lägenheter på Ulricehamnsvägen.

Vi har renoverat sex hissar i Skarpnäck och tre i Gamla Enskede.

I Stureby har ett driftoptimeringsprojekt med bl a byte av samtliga radiatorventiler genomförts.

Hela förvaltningsområdet har gått igenom samtliga rökluckor och bytt eller renoverat vid behov. I ett flertal områden har vi gjort trygghetsåtgärder genom att installera elektroniskt låssystem med porttelefon.

Utveckling av våra områden

Skarpnäckslyftet fortsätter, ett utvecklingsprojekt som drivs tillsammans med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning för att öka tryggheten i Skarpnäck och Bagarmossen.

Under årets avslutades utvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp, ett projekt som pågått sedan hösten 2014. Projektet har fokus på tre inriktningar, det lokala intresset för urban odling, kreativitet och entreprenörskap, samt utveckling av utbud och närservice i Bagarmossens centrum.

Tillsammans med stadsdelsförvaltningen och lokala näringsidkare fortsätter arbetet med SommarHökis, julmarknad et c för att höja gemenskap och trygghet i Hökarängen.

GRI-index

<i>Indikator</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Kommentar/Avsnitt, sida</i>
Standardupplysningar		
I02-1	Organisationens namn	AB Stockholmshem
I02-2	Varumärken, produkter och tjänster	Detta är Stockholmshem, sid 6
I02-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm
I02-4	Länder där organisationen är verksam	Sverige
I02-5	Ägarstruktur och bolagsform	Ägarens roll, sid 22
I02-6	Marknader	Vår marknad, sid 105
I02-7	Organisationens storlek	Stockholmshems Årsredovisning och hållbarhetsrapport.pdf
I02-8	Personalstyrka	Medarbetare, sid 9
I02-9	Leverantörskedja	Upphandling, sid 84
I02-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga väsentliga förändringar har skett under året.
I02-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Vårt miljöarbete, sid 36
I02-12	Hållbarhetsinitiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Klimatpakten, Byggvarubedömningen, ISO 14001, We Change, Brandvärdar Järva, Läxhjälp
I02-13	Medlemskap i organisationer	SABO, Fastighetsägarna, Byggvarubedömningen, Sustainable Innovations, IQ Samhällsbyggnad, HBV, Sweden Green Building Council (SGBC), Byggherrarna
Strategi och analys		
I02-14	VD-ord	VD-ord, sid 2
Etik och integritet		
I02-16	Värderingar och etiskt uppförande	Jämställdhet och mångfald, sid 14 Antikorruption, sid 55
Bolagsstyrning		
I02-18	Organisationens styrning	Verksamhetsstyrning, sid 25 Styrning och uppföljning, sid 26
Intressentdialog		
I02-40	Intressentgrupper	Intressentanalys, sid 32
I02-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	100%
I02-42	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter	Intressentanalys, sid 31

I02-43	Metod för intressentdialog	<i>Intressentanalys, sid 32</i>
I02-44	Viktiga frågor för respektive intressentgrupp	<i>Intressentanalys, sid 32</i>
Redovisningens profil och omfattning		
I02-45	Bolag som omfattas av redovisningen	<i>Om hållbarhetsredovisningen, sid 56</i>
I02-46	Process för att identifiera redovisningens innehåll	<i>Våra väsentliga områden, sid 33</i>
I02-47	Väsentliga aspekter	<i>Våra väsentliga områden, sid 33</i>
I02-48	Förklaring till förändring av tidigare angiven information	Ej aktuellt, första rapporten
I02-49	Betydande förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare redovisningar	Ej aktuellt, första rapporten
Rapportprofil		
I02-50	Redovisningsperiod	<i>Om hållbarhetsredovisningen, sid 56</i>
I02-51	Tidpunkt för senaste redovisningen	Ej aktuellt, första rapporten
I02-52	Redovisningsfrekvens	<i>Om hållbarhetsredovisningen, sid 56</i>
I02-53	Kontaktperson för redovisningen	<i>Om hållbarhetsredovisningen, sid 56</i>
I02-54	Redovisningen är gjord utifrån GRI Standards, nivå Core	
I02-55	GRI-index	<i>GRI-index, sid 129</i>
I02-56	Ev externt bestyrkande	Hållbarhetsredovisningen är inte externt bestyrkt
Väsentliga områden		
I03-1	Väsentliga områden, motivering och avgränsning	<i>Våra väsentliga områden, sid 33</i>
I03-2	Styrning av väsentliga områden	<i>Bostadsförsörjning, sid 34</i> <i>Miljöpåverkan, sid 36</i> <i>Boendeflytande, sid 47</i> <i>Områdesutveckling, sid 48</i> <i>Hälsa & säkerhet, sid 50</i> <i>Stockholmshems värdekedja, sid 29</i>
I03-3	Uppföljning av väsentliga områden	Ej aktuellt, första rapporten
Specifika standardupplysningar		
Ekonomi		
203-1	Indirekt ekonomisk påverkan	<i>Bostadsförsörjning, sid 34</i>

Miljö

302-1	Energiförbrukning inom organisationen	<i>Hållbar energianvändning, sid 37</i>
302-3	Energiintensitet	<i>Hållbar energianvändning, sid 38</i>
302-4	Minskning av energianvändning genom energieffektivisering	<i>Hållbar energianvändning, sid 37</i>
305-1	Direkta utsläpp (Scope 1)	<i>Hållbar energianvändning, sid 38</i>
305-2	Indirekta utsläpp (Scope 2)	<i>Hållbar energianvändning, sid 38</i>

Samhälle

413-1	Aktiviteter för lokal samhällsutveckling	<i>Områdesutveckling, sid 48</i> <i>Boendeflytande, sid 47</i>
416-2	Produktansvar, kundernas hälsa och säkerhet	<i>Hälsa & säkerhet, sid 50</i>