

# VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 1

## Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem arbetar aktivt för att uppnå fullmäktiges mål om en hållbar livsmiljö. En av de viktigaste prioriteringarna är att långsiktigt minska bolagets klimatpåverkan och energianvändning framför allt genom installation av frånluftsvärmepumpar i stora delar av beståndet. Prognoserna pekar på en minskning av energianvändningen med drygt 10 % jämfört med föregående år. Ett annat viktigt arbete inom miljöområdet är ökad insamling av matavfall där bolagen nyligen har utvärderat försök med matavfallskvarnar med goda resultat.

Arbetet med upprustningar i ytterstaden fortsatte under tertialet. Projektet Hållbara Hökarängen är inne i en intensiv genomförandefas med bland annat utveckling av utbudet i centrum, förstärkt koordinering av bolagets underhållsinsatser samt även konstnärlig profilering. Satsningarna på ökad trygghet i yttre ytterstaden har överlag givit mycket goda resultat till exempel när det gäller hur hyresgästerna upplever tryggheten i området på kvällstid.

Stockholmshem räknar med att kunna överträffa målet om 525 påbörjade lägenheter under 2012. De största projekten är Golvläggaren i Årstadal och Bjällerkransen i Västertorp. Ett annat intressant projekt som byggstartas är kompletteringen med knappt 90 lägenheter vid bolagets befintliga bestånd på Främlingsvägen i Midsommarkransen. Vidare har bolaget under tertialet inlett utredningsarbetet med fullmäktiges direktiv avseende ägarlägenheter och en kundgruppsanpassad nyproduktion med korta kötider.

Hyresgästernas möjligheter att ombilda till bostadsrätt är en del av fullmäktiges inriktningsmål att utveckla och förbättra kvalitet och valfrihet. Intresset att ombilda är betydligt lägre än tidigare år och under det första tertialet har ombildning endast skett i en fastighet med 20 lägenheter.

## Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Stockholmshem har attraktiva bostäder vilket bland annat visar sig i mycket höga kötider i stora delar av beståndet. Dessutom fortsätter trenden att många hyresgäster i den sammanslagna interna kön söker sig till Stockholmsshems lägenheter. Det finns alltså en osäkerhet på hyresmarknaden i och med svårigheterna att komma överens om införandet av Stockholmsmodellen för hyressättning.

En viktig verksamhetsförändring är att bolaget under tertialet fattat beslut om en ny process för underhåll och fastighetsutveckling med större fokus på behovsanalyser och koordinering av underhållsprojekt. Arbetet har inletts med utbildning av berörd personal och kartläggning av det långsiktiga underhållsbehovet. Parallellt med detta pågår en mer övergripande översyn av arbetssätt, roller och organisation på Stockholmshem. Syftet är att öka tydligheten internt och externt samt att skapa förutsättningar för en mer kund- och fastighetsnära förvaltning.

## **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

### **Tertialbokslut**

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -10 (-25) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 23 (42) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 13 (17) mnkr.

Omsättningen uppgick till 608 (596) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 439 (459) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 130 (134) mnkr, det vill säga 4 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2011 sjönk kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2012 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 108 (126) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 67 (73) mnkr. Föregående år gjordes en pensionsreservering, vilket inte var aktuellt detta år. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -50 (-40) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,3 procent per 110430 till 3,0 procent per 120430.

20 (85) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 18 (42) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 574 (396) mnkr, fördelat på nyproduktion 386 (179) mnkr, ombyggnader 137 (176) mnkr, småhusupprustning 51 (12) mnkr, förvärv av fastigheter för 0 (23) mnkr samt inventarier 1 (6) mnkr.

### **Årsprognos**

Helårsprognosen för 2012 uppgick per april månad till 50 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 50 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Realisationsvinsterna prognostiseras till cirka 193 mnkr.

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning om 2,48 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget, 1 620 mnkr. Ett större projekt (Linaberg) har överklagats till Mark- och miljödomstolen vilket medför en osäkerhet

kring byggstarten. I detta skede har dock inte investeringsplanen justerats då utgången av ärendet är oklar.

### **Förvärv av fastigheter**

Under tertialet fattades beslut om förvärv av en fastighet på Södermalm med cirka 60 lägenheter och tillträde i maj 2012. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde är bedömt till juni 2012.

### **Försäljning av fastigheter**

20 lägenheter har sålts för ombildning till bostadsrätt. Vidare beslutades om försäljning av cirka 330 lägenheter i Hässelby. Beståndsförändringen har i sig en begränsad påverkan på ekonomi och förvaltningsorganisation.

### **Stora projekt och investeringar**

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholms nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2013 – 2015. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Nedan beskrivs större projekt som planeras:

#### *Genomförandeprojekt över 300 mnkr*

##### *Bjällerkransen 5, Västertorp*

I Västertorp planeras för nyproduktion av 274 hyreslägenheter i Kvarteret Bjällerkransen 5. Projektet är i enlighet med ägarens direktiv att aktivt stödja Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) verksamhet. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 336 mnkr. Byggstart är beräknad till första halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske under perioden första halvåret 2013 – andra kvartalet 2014. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

##### *Grimman 6, Södermalm*

På Södermalm vid Mariatorget i kvarteret Grimman 5 planeras för nyproduktion av 202 nya hyreslägenheter, förskola, kompletterande butikslokaler samt garage med 90 parkeringsplatser. Projektet inkluderar ett gruppboende motsvarande 10 lägenheter. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 740 mnkr. Byggstart är beräknad till andra halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske under perioden 2014 – 2015. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

I Annedal/Mariehäll i kvarteret Linaberg 19 planeras för nyproduktion av 332 hyreslägenheter, förskola, butikslokaler samt garage med 230 parkeringsplatser. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 886 mnkr. Byggstart bedöms ske under 2012, dock har detaljplanen överklagats till Mark- och miljödomstolen. Inflyttning bedöms i nuläget ske under 2014/2015. Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

*Planeringsprojekt över 300 mnkr*

Golvläggaren och Syllen i Årstadal.

I Årstadal planeras för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Golvläggaren och Syllen. Investeringsutgiften uppskattas till cirka 1 100 mnkr. Byggstart är bedömd till 1:a kvartalet 2013. Inflyttning bedöms ske under perioden oktober 2014 – juni 2016.

Ett förvärv av aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3, avvaktar kommunfullmäktiges godkännande. En ansökan om markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Årstadal 1:1 ingår i projektet. Projektet är godkänt i styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 19 mars 2012.

Töfsingedalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 146 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Töfsingedalen, Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 415 mnkr. Byggstart beräknas till 2013. Inflyttning bedöms ske under första halvåret 2015. För närvarande pågår projektering.

”Norra 2” (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 153 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren ”Norra 2”, Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 517 mnkr. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. För närvarande pågår projektering i programskede.

Sävlången, Valla Torg Årsta

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången, Årsta. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 460 mnkr. Byggstart beräknas till första kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under första halvåret 2016. För närvarande pågår projektering i programskede.

## **Stimulans för Stockholm**

Stimulans för Stockholm innebär under 2012 en satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet. Inom det befintliga beståndet möjliggör Stimulans för Stockholm kraftig utökning av energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghetsskapande åtgärder.

Genomförandet av satsningarna pågår enligt planerna i budget för 2012. Några viktiga trygghetsåtgärder är förbättrad belysning i Rinkeby och Bagarmossen. Under tertialet har installation av frånluftsvärmepumpar och ombyggnads av ventilation skett ibland annat Hökarängen. Flertalet energieffektiviseringar kommer dock att ske senare under året. Slutligen fortsätter stambyten i 1950-talsbeståndet ibland annat Rågsved som en del av Stimulans för Stockholm.

Stockholm 2012-05-11

Ingela Lindh