

VD-kommentar till budget 2014

A) Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmsshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås. Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Stockholmshem har under 2013 bedrivit ett varumärkesarbete i samband med verksamhets- och organisationsförändringar på bolaget. Varumärkeslöftet och den samlade visionen för verksamheten är att erbjuda alla hyresgäster ett boende som på alla sätt och varje dag är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Till visionen hör värden för hur medarbetarna ska agera mot kunderna och för vad som i övrigt ska präglade verksamheten.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

En god tillgång på attraktiva hyresrätter är en förutsättning för Stockholms fortsatta utveckling och tillväxt. Stockholmshem har de senaste åren byggt upp en projektportfölj som ger långsiktiga förutsättningar att hålla en hög nyproduktionstakt. Målet är att projektportföljen ska innehålla 2 500 lägenheter vid utgången av 2014 och av dessa bedöms cirka en fjärdedel vara smålägenheter.

Bolaget har gjort kompetensförstärkning inom projektutveckling och sett över roller och organisation i tidiga skeden, bland annat så att så stort antal projektidéer som möjligt kan utvecklas till konkreta, genomförbara projekt. Även formerna för redovisning av projektportföljen till styrelsen har tydliggjorts. Detta är en viktig förutsättning för att kunna bidra till kommunfullmäktiges ökade ambitionsnivå under kommande år.

Portföljen inriktas på attraktiva lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större. För nästa år planeras bland annat byggstart 150 lgh i Norra Djurgårdsstaden och 100 lägenheter i Hammarby Sjöstad. Under kommande år färdigställs också flera viktiga projekt i Norra Djurgårdsstaden (300 lgh), Södermalm (200 lgh) och Årstadal (400 lgh).

På lite längre sikt finns förutsättningar att förstärka nyproduktionen i delar av ytterstaden, där betalningsviljan hittills varit alltför svag för att uppnå lönsamhet i projekten. Stockholmshem har framför allt goda erfarenheter av att arbeta med Hållbara Hökarängen, där strategisk stadsdels- och centrumutveckling givit en ökad attraktivitet och efterfrågan. Andra viktiga delar av ytterstadsarbetet är samarbetet med stadsdelsförvaltningarna och andra aktörer kring ökad trygghet.

Inom miljöområdet fortsätter minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan att vara högprioriterat. Inom Stimulans för Stockholm har en stor mängd energieffektiviseringar genomförts och bolaget har uppnått betydande minskningar av energianvändningen. För att nå största möjliga effekt och kostnadsbesparing, krävs ytterligare insatser inom driftverksamheten och bolaget har inför 2014 sett över roller och organisation för teknikspecialister.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kommunfullmäktiges mål om kvalitet och valfrihet handlar för Stockholmsshems del primärt om att vara en professionell hyresvärd med nöjda hyresgäster. Under 2014 fullföljs en rad konkreta förändringar av arbetssätt på förvaltningsdistrikten, samtidigt som gemensamma stödprocesser förbättras. Årets affärsplan har fokus på ökad uppföljning av konkreta indikatorer som är relevanta för förvaltningsorganisationen. Stockholmshem avser följa resultatet av förändringsarbetet mycket noggrant.

Stora valmöjligheter är en viktig del av Stockholmsshems boendekoncept Fint Hemma och arbetet med att öka antalet e-tjänster via webbplats och mobil. Möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter kvarstår i delar av ytterstaden, men hittills har intresset varit avsevärt mindre än i mer centrala delar.

Stockholmshem har nöjda medarbetare och en relativt stark position på arbetsmarknaden. En viktig del i den nya organisationen är att ta tillvara medarbetarnas egna idéer och därmed ge bästa möjliga förutsättningar för ständiga förbättringar av verksamheten. Under 2014 fortsätter bolaget att konkretisera och implementera varumärkesarbetet och den samlade visionen om ett välkomnande, bekvämt och tryggt boende.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Bolagets direktiv är att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Resultatkravet ökar till 300 mnkr år 2014 och höjs därefter ytterligare upp till 400 mnkr år 2016. Stockholmshem har inför 2014 genomfört en ny process för budgetering och uppföljning av budget med tydliga krav på ekonomisk uppföljning inom framför allt de nya förvaltningsområdena.

B) Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning och ett stort antal personer i bostadskön. Befolkningsökningen under den kommande tioårsperioden är enligt prognoserna störst i gruppen 25-44 år, bland annat på grund av ett högt flyttnetto. Inom denna grupp finns en stor efterfrågan på hyresrätter och många av dessa flyttar in i de nyproducerade hyresrätterna.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat den senaste tiden jämfört med de lägre nivåerna under 2012. Många bedömare förutspår en fortsatt ökning av byggandet. Antalet byggstartade hyresrätter är alltså lågt, och flertalet av dessa återfinns inom Stockholms stad med något av stadens allmännyttiga bolag som byggherre.

Marknadsläget ger sammantaget Stockholmshem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion i attraktiva lägen och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet. Det kvarstår osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning.

För att möta utmaningar har Stockholmshem under 2013 genomfört en rad förändringar av arbetssätt, roller och organisation. En viktig del i förändringen är att öka kunskapen om vad olika kundgrupper efterfrågar för att kunna fatta väl underbyggda beslut om prioriteringar i lokal service och förvaltning.

Stockholmshem planerar vidare för genomförandet av omstruktureringen av beståndet mellan systerbolagen. Vid ett genomförande av förändringarna avser bolaget återkomma till koncernstyrelsen med en justerad budget.

C) Ekonomisk utveckling

För 2014 ändras redovisningsreglerna och K-reglerna införs. Stockholmshem ska använda K-3 reglerna. Stockholmshem bedriver i nära samarbete med Stockholms Stadshus AB och övriga fastighetsbolag inom koncernen ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning som gäller från 2014. Arbetet fungerar enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom underhållsinsatserna har en stor volym, kan tolkningen få effekter på bolagets resultat- och balansräkning.

Mot denna bakgrund har Stadshus AB beslutat att fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Det innebär att bolagets budget och verksamhetsplan för 2014 ej är omräknade enligt K-3 reglerna. Effekterna av det nya regelverket kommer att behandlas i ett senare ärende under vintern/våren 2014.

Hysesintäkterna budgeteras till 1 966 mnkr för 2014. Det är 59 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2013. Ökningen beror huvudsakligen på ett budgeterat utfall av hyror för 2014. Hysesförhandlingarna med Hysesgästföreningen är ännu ej avslutade. Vidare ökar hysesintäkterna som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. För under 2014 färdigställd nyproduktion uppgår tillkommande hysesintäkter till 10 mnkr och för förbättringsarbeten uppgår hyrestillskottet till 3 mnkr.

Som en följd av inriktningen att minska antalet anställda, så är budgeterade personalkostnader i samma nivå som utfallet för 2012 och senaste bedömningen av kostnaderna för 2013. Vidare ökar bolagets avskrivningar på byggnader med 24 mnkr på grund av den stora nyproduktionen som färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa i nivå med bedömda indexprognoser från SCB och Konjunkturinstitutet.

I Finansborgarrådets förslag till budget 2014 tydliggörs att bolaget har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess former. I det bolagsspecifika direktivet ska ”Bolaget fortsätta arbetet med förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort till exempel Hökarängen, Skarpnäck och Skärholmen”.

Som ett led i arbetet med att utveckla ytterstadsområdena tillsammans med stadsdelsförvaltningarna har bolaget en sedan tidigare oreglerad avräkning. Denna avräkning har bolaget för avsikt att utnyttja som en komponent i finansieringen i det fortsatta gemensamma förändringsarbetet.

De finansiella nettokostnaderna ökar från 175 mnkr som är prognosen för 2013 till 214 mnkr för 2014. Det är en ökning med 39 mnkr. Orsaken är den höga investeringstakten i främst nyproduktion vilken finansieras genom en ökad belåning. Räntenivå bedöms uppgå till 2,8 procent vilket är i samma nivå som snittränta för 2013.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 624 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 905 mnkr, om- och tillbyggnad 703 mnkr samt övrigt 16 mnkr.

Bolaget budgeterar ett resultat om 300 mnkr för 2014. Resultatet motsvarar av ägaren uppsatt resultatkrav. Jämfört med föregående år är detta en ökning med 225 mnkr där det borttagna åtgärderna inom ”Stimulans för Stockholm” motsvarar 200 mnkr i resultatförbättring.

D) Stora projekt och investeringar

Nedan beskrivs större projekt som planeras. För samtliga projekten är nästa rapporteringstillfälle kommande tertialrapport:

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 351 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. P.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen har projektet försenats ca ett halvår. Projektet byggstartades under augusti 2013 och produktion pågår med grundläggning och husstommar. Inflyttning bedöms ske från kvartal 3 2014 fram till kvartal 1 2017. De mål som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet.

Tygel'n 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 202 st lägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är 769 mnkr med fortsatt avkastning i balans. Projektet framskrider som planerat och produktionen pågår med grundläggning och husstommar. Inflyttning bedöms ske från kvartal 4 2014 fram till kvartal 1 2016. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är 356 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. En överklagan skickades in till Mark- och miljödomstolen som vid möte den 2012-10-19 upphävde planen. Stockholms stadsbyggnadsnämnd överklagade 2012-10-30 Mark- och miljödomstolens domslut. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Dom i målet har fastslagits 2013-08-23. Dom medger att detaljplan kan fastställas och arbetet med produktion kan återupptas. En genomlysning av projektet med avseende på utformning samt kalkyl pågår. Produktionsstart planeras till kvartal 3 2014.

Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 12 oktober 2012. Projektet innehåller 146 lägenheter varav 8 st kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen, förskola samt 4 mindre affärslokaler. Projektbudget är beräknad till ca 400 mnkr och värdet på färdig fastighet till ca 420 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under 2011. Systemhandlingsskedet avslutades i november och bygghandlingsskedet påbörjades i december 2012. Projektet byggstartades under juni 2013 och produktion pågår med grundläggningsarbeten. Första inflyttning planeras till februari 2015. Projektet når f.n. alla uppsatta mål och inga allvarliga risker är identifierade.

Golvläggaren och Syllen i Årstadal

Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012.

Detaljplanen antogs av SBN i december 2012 och medger nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter samt ca 2000 kvm kompletterande lokaler. Systemhandlingsprojektering pågår och f.n. bedömer vi att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till ca 1 200 mnkr och med en avkastning i balans. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige antogs 2013-04-17. Området är indelat i två utbyggnadsetapper, kv. Golvläggaren respektive kv Syllen. Kv Golvläggaren omfattar ca 153 lgh varav 8 st kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen, 4 avd. förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektet byggstartades i september 2013 och markarbeten pågår. Inflyttning bedöms kunna påbörjas under kvartal 4 2015.

Kv. Syllen omfattar ca 240 lgh samt 3-4 st avd. förskola. Möjligheten att inrymma studentlägenheter i projektet ses över för tillfället. Projektet planeras för produktionsstart under 2016.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Hornslandet (f.d. Norra 2, N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012 och antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2012. Projektet består av ca 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på ca 1200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med 76 parkeringsplaster. För livsmedelsbutiken är avtal nu tecknat med en operatör. Diskussioner pågår även med stadsdelsförvaltningen om ca 6 speciallägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Överklagan till Mark och Miljödomstolen har avslagits. Besked om prövningstillstånd till Mark- och miljööverdomstolen väntas under december 2013.

Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras nyproduktion av cirka 310 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. så f.n. bedömer vi att ett antagande i SBN kommer andra halvåret 2014. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 850 mnkr. Byggstart beräknas till kvartal 1 2016 och första inflyttningarna ca två år senare.

Stadshagen 1:1 på Kungsholmen, Stadshagens IP

Exploateringsnämnden har den 23 augusti 2012 fattat beslut om att anvisa mark för bostäder och tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmskem. Tanken är att en tennishall byggs under mark med ovanpåliggande bostäder samt fotbollsplan. Projektet är i ett tidigt skede och inte helt utrett men nuläget indikerar att Stockholmskem kan bygga ca 200 lägenheter på markanvisningen. I projektet utreds förutsättningarna att tillskapa studentbostäder samt bostäder riktade till personer inom näringsliv och forskning som tillfälligtvis behöver bostad i Stockholm. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 680 mnkr. Byggstart kan ske tidigast 2016/17.

Rosenlundsparken Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter med tillhörande parkhus. För parkhuset har en arkitekttävling genomförts under våren 2013. Totalt kommer Stockholmskem att uppföra 123 lägenheter inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 19 mars vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen har dragit ut på tiden och f.n. bedömer vi ett

antagande i SBN hösten 2014. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 422 mnkr. Byggstart kan därav förmodas till slutet av 2015 och första inflyttningen till ca 2 år senare.

Persikan Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL's bussgarage att flyttas till förmån för 820 bostäder. Projektet är i ett tidigt skede och inriktningen är att Stockholms hem ska bygga ca 150 lägenheter, en förskola och livsmedelsbutik inom den nya planen. Start-PM planeras till november 2013. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast planeras till 2018.

E) Särskilda uppdrag

Nya studentbostäder

Stockholms hem ser fortlöpande över möjligheterna att inrymma student- och ungdomsbostäder i de projekt som finns i portföljen. Under kommande år finns en potential att tillskapa minst cirka 500-1 000 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i bl.a. Årstadal och Gröndal. Bolaget deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Den ordinarie nyproduktionen lockar många yngre hyresgäster med relativt goda inkomster. Därutöver planeras nyproduktion för SHIS Bostäder som bland annat riktar sin verksamhet till ungdomar. Den största potentialen för att öka antalet bostäder för unga finns dock i det äldre beståndet. Under 2012 öronmärktes runt 1 000 smålägenheter för ungdomar genom att de lediga lägenheterna förmedlas till ungdomskön i takt med att de blir lediga. Lägenheterna upplåts med korttidskontrakt vilket förväntas leda till att rörligheten behövs.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Behovet av nya gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning provas i samtliga nyproduktionsprojekt. I portföljen finns just nu gruppboendestäder i 4-5 av projekten. Bolaget har inlett diskussioner med socialförvaltningen om ytterligare insatser för att bidra till fler grupp- och serviceboendestäder med fokus på vad som kan åstadkommas i det befintliga beståndet.