

# VD-kommentar till budget 2013

## Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

AB Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder och lokaler 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 och verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och har därmed ett bredare uppdrag än andra bostadsbolag. I enlighet med lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Ägarens direktiv lämnas i förslaget till budget för Stockholms stad och direktiven kopplas samman med stadens tre inriktningsmål. Stockholmshems planering för att bidra till de övergripande målen framgår av ILS-systemet och här redovisas en sammanfattning av de viktigaste insatserna.

## 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 utveckling och tillväxt. Bolaget har under ett antal år vidareutvecklat sin projektportfölj och har projekt med närmare 3 000 lägenheter. Stockholmshem inriktar portföljen på attraktiva lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större. Bolagets produktionstakt har i genomsnitt varit runt 500 lägenheter per år de senaste åren, men det sker variationer mellan åren. Målet för 2013 är att bygghägnat projekt med 525 lägenheter.

I stadens budget för 2013 har kommunfullmäktige lämnat ett antal direktiv som rör bostadsförsörjningen för grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden, som exempelvis unga, studenter eller personer med funktionsnedsättning. Stockholmshem har därutöver sedan tidigare uppdraget att förvalta och bygga nytt för SHIS Bostäders behov. Bolaget avser under året att ta ett samlat grepp kring dessa direktiv och hur de kan förenas med kraven på långsiktig affärsmässighet. Det behöver tydliggöras vad som kan uppnås inom nyproduktionen och hur man kan använda det befintliga beståndet.

Ett angeläget uppdrag för bolaget är att på olika sätt bidra till ökad hållbarhet både miljömässigt och socialt. Stockholmshem har en allt större andel av beståndet i yttre ytterstad och deltar aktivt ibland annat stadens gemensamma satsning på Söderortsvisionen. Bolaget har fortsatt ett huvudansvar för boendedialoger i Söderort och inför 2013 har en ny organisation lagts fast för att säkerställa ett effektivt genomförande och en god återkoppling till hyresgästerna.

Bolaget har sedan 2009 ökat sin närvaro och vidareutvecklat arbetssätten i förvaltningen i dessa bostadsområden med mycket goda resultat och denna modell har varit förebild för den omorganisation som genomförs 2013.

Inom miljöområdet fortsätter en effektivare energianvändning att vara Stockholmshems främsta prioritering. Stimulans för Stockholm har möjliggjort en omfattande satsning på

värmeåtervinning, som tillsammans med förstärkningar av fastigheternas klimatskal, resulterat i tydlig minskning av energianvändningen. Arbetet inriktas under 2013 på att säkerställa en god driftsättning och en långsiktigt väl fungerande driftorganisation i syfte att uppnå största möjliga reducering av värmekostnaderna och klimatpåverkan.

Vidare fortsätter Stockholmshem att se över lokalbeståndet och arbetssätten inom bolaget för att nå lönsamhet och attraktiva bostadsområden genom de kommersiella lokalerna. När det gäller småcentrum i övriga beståndet fortsätter erfarenhetsutbyte och samarbete med Svenska Bostäder och Familjebostäder med utgångspunkt från koncernstyrelsens tidigare utredning.

I projektet Hållbara Hökarängen sammanförs satsningar på miljö med en långsiktig satsning på ökad trygghet och attraktivitet i stadsdelen. Under 2013 analyseras hur erfarenheterna från projektet ska tillämpas på liknande stadsdelar inom beståndet, till exempel i Solberga eller Bagarmossen.

### **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Kommunfullmäktiges mål om kvalitet och valfrihet handlar för Stockholmshem primärt om att vara en professionell hyresvärd med nöjda hyresgäster. Bolaget har de senaste åren uppvisat en vikande kundnöjdhet inom några av frågeområdena i AktivBo och orsakerna till detta har analyserats noggrant under 2012. Under 2013 genomförs förändringar av arbetssätt och roller på förvaltningsdistrikten och vissa funktioner på huvudkontoret med sikte på att säkerställa kvalitet, service och effektivitet. Bland annat ökas tydligheten för hyresgästerna med kundförvaltare och lokala team samtidigt som en hög effektivitet uppnås genom en central kundtjänst.

Stora valmöjligheter är en viktig del av Stockholmshems boendekoncept Fint Hemma. Under 2013 genomförs en rad konkreta förbättringar och förenklingar av systemen. Målet är att öka försäljningen av tillval och VLU, kundnöjdhet och på sikt också standarden på lägenheternas inre underhåll. En annan prioritering är att successivt öka e-tjänster via webbplats och mobil.

### **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Bolagets förvaltning av bostäder ska vara så kostnadseffektiv som möjligt och Stockholmshem ska kontinuerligt göra anpassningar för att uppfylla de utökade avkastningskrav som införs 2013-2015 och avvecklingen av Stimulans för Stockholm. Den nya organisationen och bolagets nya process för underhåll förbättrar möjligheterna att göra väl avvägda prioriteringar och till ekonomisk uppföljning. Övriga kommentarer till budgeten för 2013 lämnas nedan.

### **Marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltjämt mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning, även om det finns indikationer på ett något lägre flyttnetto under kommande år. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö har ökat markant och tendensen är att kötiderna för att få en lägenhet i Stockholm blir längre i såväl den reguljära som den interna kön.

Året kommer att präglas av organisationsförändringar och vidareutveckling av beståndet. Som nämnts ovan genomförs förändringar av roller, arbetssätt och organisation från och med den 1 januari 2013. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet, ett föränderligt bestånd och ökat avkastningskrav. Nedanstående fem framgångsfaktorer sammanfattar de viktigaste förändringarna och utfallet kommer att följas upp löpande.

- Kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar
- Processinriktade arbetssätt, mer samarbete och lärande

- Både personliga kundrelationer och effektiv service
- Fokus på varumärke och marknadsföring
- Modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd

## Ekonomisk utveckling

Hyresintäkterna budgeteras till 1 920 mnkr för 2013. Det är 79 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2012. Ökningen beror huvudsakligen på ett budgeterat utfall av hyror för 2013. Hyresförhandlingarna sker med Hyresgästföreningen och är ännu ej avslutade. Vidare ökar hyresintäkterna som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. För under 2013 färdigställd nyproduktion uppgår tillkommande hyresintäkter till 14 mnkr och för förbättringsarbeten uppgår hyrestillskottet till 4 mnkr.

Bolagets personalkostnader ökar med 20 mnkr mot vad som budgeterats för 2012. Den främsta orsaken till ökningen är tillkommande pensionskostnader som en följd av den låga räntenivån. En låg räntenivå ökar bolagets kostnader för befintliga pensionsåtaganden. Vidare genomför bolaget en omorganisation som en följd av ett föränderligt fastighetsbestånd. Då strukturen ej är helt klarlagd har inte lönekostnaderna fullt ut justerats, utan nivån kan komma att korrigeras under 2013 då slutlig organisation är fastlagd. Vidare ökar bolagets avskrivningar på byggnader med 60 mnkr på grund av den stora nyproduktionen som färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa i nivå med bedömda indexprognoser från SCB och Konjunkturinstitutet.

De finansiella nettokostnaderna ökar från 161 mnkr som är prognosen för 2012 till 178 mnkr för 2013. Det är en ökning med 17 mnkr. Orsaken är den höga investeringstakten i främst nyproduktion vilken finansieras genom en ökad belåning. Räntenivå bedöms uppgå till 2,8 procent vilket är något lägre än för 2012 där snitträntan uppgår till cirka 3,0 procent.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 726 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 855 mnkr (varav Stimulans för Stockholm 116 mnkr), om- och tillbyggnad 856 mnkr (varav Stimulans för Stockholm 622 mnkr) samt övrigt 15 mnkr.

Bolaget budgeterar ett resultat om 75 mnkr för 2013, inklusive åtgärder som hänförs till ”Stimulans för Stockholm”. Resultatet motsvarar av ägaren uppsatt resultatkrav. Jämfört med föregående år är detta en ökning med 25 mnkr.

## Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholms hems 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 ligga på en hög nivå även 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. Detta gäller både de större projekten (över 300 mnkr) och mindre omfattande bostadsprojekt.

*Genomförandeprojekt över 300 mnkr*

#### Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. En mindre omformning av lägenheterna har medfört att antalet lägenheter ökat från 274 till 276. Ny projektbudget är beräknad till cirka 351 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. På grund av överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen (som dock avskog överklagan den 8/8) har projektet försenats cirka ett halvår. Bygglov är sökt men ännu inte beviljat. Byggstart beräknas att ske i slutet av 2012. Upphandling pågår av mark och byggnadsarbeten. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet. De mål som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inflyttning bedöms ske under tredje kvartalet 2014 i slutet av 2015 och sista halvåret 2016.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad med 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är höjd med 20 mkr till 769 mkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt ny lönsamhetsberäkning. Projektet framskrider som planerat och för närvarande pågår grundläggning samt ombyggnad av f.d. Maria sjukhus. Inga nya stora risker är identifierade och inom projektet görs en genomgång och uppdatering av riskanalysen varje månad. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Projektet beräknas vara slutfört och inflyttat 2015-12-01.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut fattades 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. Stadsbyggnadsnämnden överklagade 2012-10-30 domslutet. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### *Övriga genomförandeprojekt (under 300 mnkr)*

##### Staven 13

30 lgh, beslutad i styrelsen 2009-10-08, byggstart februari 2012, inflyttning juni 2013, investering 66 mnkr.

##### Kvarnvingen 2 (SHIS)

54 lgh samt 1 lokal, beslutad i styrelsen 2011-10-06, byggstart nov 2011, inflyttning nov 2012, investering 56 mnkr.

##### Främlingsvägen (Buxbomen 2, Ormbunken 2 och Murgrönan 2)

86 lgh, beslutad i styrelsen 2010-06-17, byggstart juni 2012, inflyttningar december 2013 till mars 2014, investering 201 mnkr.

##### Skarpa By (SHIS)

38 lgh samt 1 lokal, beslutad i styrelsen 2012-06-14, byggstart augusti 2012, inflyttning april 2013, investering 80 mnkr.

### Björketorpsvägen (Ungdomsbostäder)

113 lgh, beslutad i styrelsen 2009-12-03, detaljplanen är upphävd av länsstyrelsen och byggstart och inflyttning går för närvarande ej att planera, investeringen är per den 2010-12-01 beräknad till 152 mnkr.

### *Planeringsprojekt över 300 mnkr*

#### Golvläggaren och Syllen i Årstadal.

Inriktningsbeslut fattades av kommunfullmäktige den 7 maj 2012. Stockholmshem planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med cirka 2 000 kvm kompletterande lokaler. Troligen kommer detaljplanen att antas av stadsbyggnadsnämnden under december 2012. Systemhandlingsprojektering pågår och för närvarande bedöms att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till cirka 1 100 mnkr och med en avkastning i balans. En stor risk är SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan och bullret från denna. Byggstart är bedömd till sommaren 2013 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 2015. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas till våren 2013.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Underlag för genomförandebeslut är skickat till stadsledningskontoret för ett antagande i kommunfullmäktige troligtvis i januari 2013. Projektet innehåller 146 hyreslägenheter varav åtta kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen samt fyra mindre affärslokaler. I ett sent skede har stadsdelsförvaltningen också beställt en ny förskola. Projektbudget är beräknad till cirka 400 mnkr och värdet på färdig fastighet till cirka 420 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under 2011. Programarbetet är klart och systemhandlingskedet avslutas i mitten av november 2012. Projektet når för närvarande alla uppsatta mål och inga stora risker är identifierade. Byggstart beräknas till våren 2013 och inflyttningar påbörjas under första halvåret 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### "Norra 2" (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Inriktningsbeslut fattades av Stockholmshems styrelse den 18 oktober 2012. Projektet består av cirka 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på cirka 1 200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med 76 parkeringsplaster. För livsmedelsbutiken är avtal nu tecknat med en operatör. Diskussioner pågår även med stadsdelsförvaltningen om cirka sex speciallägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Inriktningsbeslut skickas preliminärt upp för beslut i koncernstyrelsen i början av 2013.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg i Årsta. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bland annat beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. För närvarande bedöms att ett antagande i stadsbyggnadsnämnden kommer att ske första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede

beräknad till cirka 650 mnkr. Byggstart kan ske 2016/17 med en första inflyttning cirka 2 år senare.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### *Övriga planeringsprojekt (under 300 mnkr)*

Enligt Stockholms shems arbetsordning fattar VD inriktningsbeslut för bostadsprojekt under 300 mnkr. Bolagets portfölj innefattar en rad projekt som kommit olika långt i planeringen och vid varje styrelsemöte redovisas en samlad lägesrapport av de projekt som väntas bli aktuella för genomförandebeslut och byggstart de närmaste åren.

#### *Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar*

Några säkra förvärv eller försäljningar av anläggningstillgångar finns inte för närvarande. Bolaget jobbar emellertid mycket aktivt med att försöka finna projekt som kan utvecklas och förädlas som ett led i att byggstarta 525 bostäder årligen.

### **Särskilda uppdrag**

#### *Stimulans för Stockholm*

Satsningen på Stimulans för Stockholm avslutas för Stockholms shems del under 2013. Stimulansen har under femårsperioden 2009-2013 inneburit en satsning på ökad trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt motsvarande 400 mnkr årligen.

Bolaget har under 2012 särskilt prövat vilka åtgärder som ska prioriteras under det sista året. Takten på energieffektiviseringarna minskas jämfört med de senaste åren och fokus i energiarbetet kommer i stället att läggas på att optimera driftverksamheten. För 2013 utökas insatserna för ökad trygghet till följd av att bolaget nått en överenskommelse med Hyresgästföreningen om standardhöjande trygghetsåtgärder. Till exempel handlar det om upprustningar i källarutrymmen och nya låssystem. Vidare fortsätter stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet att vara prioriterade i 400M-programmet.

#### *Nya studentbostäder*

Bostadsbolagets uppdrag att bidra till fler studentbostäder i Stockholm har tydliggjorts i kommunfullmäktiges budget för 2013. Stockholms shem går för närvarande igenom sin projektportfölj och prövar vilka projekt eller delar av projekt som kan vara aktuella för nyproduktion av studentbostäder. Även nya projektidéer prövas. Därutöver studeras förutsättningarna att tillskapa studentbostäder i det befintliga beståndet. Bolaget avser att återkomma med en samlad redovisning i samband med tertialrapport 1.

Vidare fortsätter Stockholms shems arbete för att fler små lägenheter i det befintliga beståndet ska förmedlas till ungdomar vilket i sin tur underlättar för studenter att få tag i ett eget boende. Det är viktigt att uppnå en rörlighet i denna del av beståndet och från och med 2012 prövar bolaget en modell med tidsbegränsade kontrakt.

#### *Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning*

Stockholms shems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Bolaget har därutöver en dialog med berörda stadsdelsförvaltningar kring behovet av särskilda gruppboende/speciellägenheter. För närvarande planeras för sådana boenden i ett par projekt i Norra Djurgårdsstaden.

Stockholm 2012-11-16

Ingela Lindh