

Lars Brogren

Till styrelsen

### **Förslag till budget 2013 och inriktning 2014 och 2015**

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2013.

Företagsledningens förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på -125 mkr, 100 mkr respektive 130 mkr för åren 2013-2015. Bolagets underliggande resultatkrav från ägaren uppgår för år 2013-2015 till 375 mkr, 400 mkr samt 430 mkr. Stimulans för Stockholm finns kvar för 2013 men faller därefter bort. Ägaren bedömer dock behovet av sänkta resultat krav som nödvändiga även för åren 2014 och 2015 om dock i lägre omfattning för bl. a Järvalyftet och Söderortsvisionen. Investeringsvolymen ligger på mellan 2,3 – 2,6 mdkr per år under perioden.

Åtgärderna omfattar energisparåtgärder, vvs-, el- och ventilationsinstallationer, hissbyten, åtgärder för ökad trygghet och säkerhet som förstärkta skalskydd och belysning samt gårdsupprustningar. Utöver detta sker en satsning på tidigare lagda stambyten och lägenhetsunderhåll.

Bilaga 1, Treårsplan 2013-2015

### **Hemställan**

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna förslaget till budget 2013 och inriktning mot 2014 och 2015.

Vällingby den 20 april 2012

Pelle Björklund



## **Svenska Bostäders budget för 2013 med inriktning för 2014-2015**



## ***Kommunfullmäktiges direktiv, affärsidé och inriktning***

### **Bolagets mål och uppgifter**

Bolaget ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde. Aktuella ägardirektiv för Svenska Bostäder återfinns huvudsakligen i stadens budget för 2012 under avsnittet om bostadsbolagen.

### **Ägardirektiv för 2012-2014**

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- fortsätta ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB
- underlätta skapandet av studentbostäder
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

<b>Resultatnivå, mkr</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Underliggande resultatkrav	345	375	400	430
Justering 1)	-465	-500	-300	-300
Resultat efter finansnetto	<b>-120</b>	<b>-125</b>	<b>100</b>	<b>130</b>

1) Justering avser t o m 2013 Stimulans för Stockholm, för 2014-15 avses Järvalyft mm.

### **Affärsidé**

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

### **Vår inriktning**

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, övergripande mål och inriktning årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Företagets interna styrdokument "Vår

inriktning” är vägledande för mål och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och medarbetarnivå.

## **Marknadsförutsättningar**

### **Bostadsmarknaden**

Den ekonomiska oron i omvärlden gör det svårt att förutse hur mycket och hur djupt Sverige kommer att påverkas av avmattningen i konjunkturen under kommande år. Stockholm behåller troligen sin roll som ekonomisk motor i landet. Tillväxttakten i Stockholm har dämpats något under den senare delen av 2011. Samtidigt växer Stockholm med drygt 17 000 personer per år och det ställer krav på fortsatt hög byggtakt i staden. De något höjda räntorna har hittills inte påverkat bostadspriserna i Stockholm nämnvärt. Snittpriset för en bostadsrättslägenhet i Storstockholm var i december 2011 33 566 kr/kvm, något lägre jämfört med året innan.

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö ökade med cirka 10 procent och uppgick till drygt 364 000 personer vid årsskiftet, endast en femtedel av dessa räknas dock som aktivt sökande. Under 2011 förmedlades 8 466 lägenheter via Bostadsförmedlingen och den genomsnittliga kötiden för att få ett kontrakt var 7,2 år. För nyproduktionen var kötiden 5,3 år. Kötiden varierar dock stort beroende på läge och hyresnivå.

### **Hyressättning**

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett hyressättningssystem som i högre grad återspeglar de boendes preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför vidare med att skapa ett nytt systematiskt hyressättningssystem, den så kallade Stockholmsmodellen. Svenska Bostäder ingår i Stockholms partssammansatta hyreskommitté som har utarbetat Stockholmsmodellen. Parterna lyckades inte komma överens om införandet av modellen under 2011 men inriktningen är fortsatta diskussioner och modellens grunder har fått ett visst genomslag i den senaste hyresuppgörelsen. Stockholmsmodellen är tänkt att ligga till grund för hur hyrorna ska sättas i framtiden och innebär i korthet att fem faktorer ska beaktas när en lägenhets bruksvärdeshyra räknas ut: lägenhetens storlek, lägenhetens standard och modernitet, bostadsområdets läge, bebyggelsens karaktär samt fastighetsservice

Den nya lagstiftningen som infördes 2011 syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer jämställer såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt. Detta bör vara ett steg i rätt riktning mot en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också viktigt för en region som vill vara attraktiv

### **Kunder**

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda ett bra boende till stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Under 2011 tecknades 2 759 nya bostadshyreskontrakt och omflyttningen var 8,6 procent exklusive kategoribostäder. En uppsagd lägenhet förmedlas antingen via Stockholms Stads Bostadsförmedling eller genom Svenska Bostäders interna byteskö. Cirka 67 procent av de förmedlade lägenheterna gick via Bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 33 procent genom internkön. Kontraktsinnehavarna kan också ansöka om byte med varandra. Totalt genomfördes 446 byten inom Svenska Bostäder under året.

Svenska Bostäder tillhandahåller vidare försöks- och träningslägenheter, där stadsdelsförvaltningen står för kontraktet och den boende är andrahandshyresgäst. Om boendet fungerar väl finns det möjlighet för andrahandshyresgästen att överta kontraktet.

Efter framgång i andra länder testades Bostad först i Stockholm för första gången under 2010. Bostad först är ett samarbetsprojekt med Stockholms Stadsmission och Stadsdelsförvaltningen där en hemlös får en lägenhet under en provperiod. Om boendet sköts kan hyresgästen erhålla ett förstahandskontrakt. Utgångspunkten är att personerna genom att säkerställa boendet får trygghet och grundläggande förutsättningar för att påbörja andra förändringar i livet. Under 2011 har 17 tidigare hemlösa ingått i projektet som omfattat 15 lägenheter hos Svenska Bostäder. Resultatet hittills är mycket lyckat, 15 av de 17 hyresgästerna bor fortfarande kvar. Bostad först utökas under 2012 till att gälla ytterligare 15 lägenheter.

## **Lokalmarknaden**

### **Stockholms lokalhyresmarknad**

De ekonomiska villkoren har försvagats under 2011 som en följd av den internationella nedgången. Stockholmskonjunkturen fortsätter visserligen att stärkas, men tillväxttakten dämpas tydligt. Den totala handeln i Stockholm minskade för första gången på två år. Det var framförallt sällanköpshandeln som minskade kraftigt, följt av livsmedelshandeln. Arbetsmarknaden fortsatte att stärkas i Stockholm men i betydligt långsammare takt än tidigare. Samtidigt fortsatte trenden med fler nya företag.

En sysselsättningsökning i tjänsterelaterade branscher och en ökning av antalet nystartade företag är en god förutsättning för en positiv utveckling av lokalhyresmarknaden med lägre vakanser och stigande lokalhyror. På motsvarande sätt krävs en stark privat konsumtion inom detaljhandeln för att butikshyror ska utvecklas gynnsamt. Den ekonomiska inbromsningen under 2011 har medfört att hyresnivåerna ökat måttligt. En fortsatt ökning av hyresnivåerna för moderna kontor i centrala lägen har noterats.

### **Kunder**

Stockholms stad är den dominerande lokalhyresgästen hos Svenska Bostäder. Förskolor, fritidshem, skolor och kontor för stadsdelsförvaltningar är stora kommunala hyresgäster. Stockholms läns landsting, med bland annat vårdcentraler och läkarhus, är också en viktig kund.

### **Hyror och vakansgrad**

Hyresnivåerna förväntas öka något under 2012. Vakansgraden i Svenska Bostäders lokalbestånd är jämförelsevis låg. Andelen outhyrda lokaler i förhållande till de totala hyresintäkterna låg 2011 på 5,2 procent.

## ***Mål och strategier***

Svenska Bostäders övergripande strategier och mål fokuserar på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför vår viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att göra det möjligt pågår en effektivisering av verksamheten, så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.

Svenska Bostäders interna styrdokument "Vår inriktning" har en tydlig koppling till Kommunfullmäktiges mål, där den samlade interna målbilden ingår i ILS-rapporteringen. Dokumentet utgår från följande strategiska målsättningar som är konkretiserade i mätbara nyckeltal med planeringshorisonten 2011-2015:

- Storstockholms nöjdaste kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Väl underhållet och energieffektivt bestånd
- Motiverade medarbetare
- Lönsamhet

Hur vi ska nå våra mål, vilka strategier vi sak använda och vilka aktiviteter vi sak genomföra beskriver vi i våra årliga affärsplaner. Målsättningarna utmynnar dock i ett antal strategiska områden:

### **Kundorienterad förvaltning (Storstockholms nöjdaste kunder)**

Att förvalta fastigheterna och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. I den dagliga förvaltningen ska det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungera utmärkt. Våra relationer ska präglas av engagemang och lyhördhet för hyresgästernas önskemål. Den årliga kundenkäten ligger till grund för kontinuerlig uppföljning och utveckling. Ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen syftar till ökad effektivitet och kundnöjdhet. Ett centralt kundcenter för felanmälan har etablerats under 2011, med ökad tillgänglighet och stora möjligheter att analysera kundärenden och arbeta förebyggande. Pågående och planerade utvecklingsprojekt har en tydlig prioritering mot förvaltningens behov och Kundnytta.

Företagets långsiktiga satsning på gröna gårdar fortsätter. Under 2011 lades den yttre skötseln av våra bostadsområden ut på entreprenad. Den organisatoriska förändringen ska påverka kundnöjdhet och ekonomi positivt.

### **Öka tryggheten i våra områden (Attraktiva boendemiljöer)**

Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från Stockholms stads säkerhetspolicy, det egna fastighetsägaransvaret och hyresgästernas upplevda otrygghet. Under 2012 fortsätter arbetet med trygghet i bostadsområdena genom kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid underhållsåtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen. Olovlig andrahandsuthyrning skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Svenska Bostäder arbetar med de metoder och processer som tidigare har utvecklats i projektform.

## **Storsatsning på underhåll och ombyggnad (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)**

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och med stöd av ”Stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad som tidigare planerats. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med att skapa ett väl underhållet och energieffektivt fastighetsbestånd. Som ett led i detta mål ska 50 procent av alla berörda fastigheter ha rustats upp 2015. Det innebär att 10 procent av möjligt bestånd ska bli föremål, för helombyggnader eller nyproduktion årligen, motsvarande 1200 bostadslägenheter. Parallellt genomförs en systematisk genomgång av det inre underhållet i lägenheterna och uppsagda bostadslägenheter renoveras och moderniseras innan nya hyresgäster flyttar in. Även här är målsättningen att 10% av tillgängligt lägenhetsbestånd ska renoveras årligen, motsvarande 800 lägenheter.

Arbetet med underhållsinsatser i 1940- och 1950-talsbestånden och miljonprogrammen fortgår.

Stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder även berörs av mera generella åtgärder som gårdsupprustningar, kulvertbyten, energisparåtgärder och trygghetsskapande åtgärder. Svenska Bostäders fastighetsstrategi innebär en successiv genomgång av fastigheter, områden och stadsdelar. Strategin innebär också att alla nödvändiga åtgärder i fastigheten, i lägenheterna, i allmänna utrymmen och på gården utförs samtidigt eller i en direkt följd. Åtgärderna är en viktig förutsättning för att nå högre mål avseende energianvändning, kundnöjdhet och superdriftnetto.

## **Nya bostäder (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)**

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och på egen mark. Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga samt att utveckla stadens olika stadsdelar.

Svenska Bostäder planerar att påbörja i genomsnitt 600 nya bostäder per år under mandatperioden. Företaget har de senaste åren gjort en medveten satsning på lågenergihus. Det uppmärksammade passivhusprojektet kvarteret Blå Jungfrun i Farsta, har följts av kvarteren Lasse Liten i Annedal, Ungraren i Blackeberg och kvarteret Idun i Bromsten som alla produceras med passivhusteknik. Intresset för energieffektiva bostäder är stort. Svenska Bostäders ambition är att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor. All nyproduktion sker nu i form av passivhus eller med lågenergiteknik.

Från och med år 2012 har Svenska Bostäder planerade projekt i Hjorthagen, Björkhagen, Vällingby, Nybohov, Lilla Essingen, Bagarmossen och Skärholmen.

Fyra projekt med studentlägenheter kan påbörjas under de kommande tre åren. Projekten är planerade till Södermalm med 50 lägenheter, Hjorthagen med 142 lägenheter och Albano med minst 800 student- och forskarlägenheter. Sankt Görans gymnasium på Kungsholmen som förvärvades av SISAB under 2011, planeras ge ett tillskott på cirka 250 studentlägenheter.

Två större utvecklingsprojekt har påbörjats. Det ena i Kärrtorps Centrum och det andra längs Rusthållarvägen i Bagarmossen. Projekten kan totalt ge cirka 250 lägenheter.

### **Minimera klimatpåverkan (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)**

Energieffektivisering och långsiktigt minskad klimatpåverkan har hög prioritet. Svenska Bostäder köper bara miljömärkt el och bygger bara med sunda och godkända material. Alla Våra hyresgäster erbjuds källsortering nära bostaden. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme. Arbetet med energibesiktningar, återvinningsåtgärder samt löpande effektivisering av driften fortgår. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande nybyggnads- och upprustningsprogram, Svenska Bostäders mål är att sänka energianvändningen med 30 procent fram till år 2020.

Delegationen för Hållbara städer finansierar extra energieffektiviseringar i sju hus med totalt 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt.

Under 2011 har Svenska Bostäder haft individuell mätning och debitering (IMD) för varm- och kallvatten i en fastighet, kvarteret Blå Jungfrun. Debiteringen är ett fyraårigt försök som ska utvärderas innan beslut tas om IMD i övriga beståndet. Tills vidare sker förberedelser för IMD vid nyproduktion och större ombyggnader.

### **Utveckla ytterområdena, Järvalyftet/ Söderortsvisionen (Attraktiva boendemiljöer)**

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Staden har tagit fram en strukturplan för Husby. Planen behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011 och kommer under 2012 att följas av strukturplaner för Rinkeby Allé och Akalla. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger bland annat förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2012, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2011 har boendedialoger genomförts i Fagersjö och Skärholmen och för 2012 planeras dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.



## Motiverade medarbetare

Svenska Bostäders förmåga att snabbt anpassa organisation och kompetens till omvärlden och ägarnas krav på företaget är en viktig förutsättning för en effektiv verksamhet. Strategiska områden är ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö och konkurrenskraftiga anställningsvillkor. Utifrån företagets nya mål och inriktning ska företagskulturen präglas av chefer och medarbetare som är resultatorienterade, handlingskraftiga, kommunikativa och lyhörda. Vi noterar mycket goda resultat i högt medarbetarindex och låg sjukfrånvaro under 2011. Ambitionsnivån är fortsatt hög.

## Ekonomisk analys

### Resultat

Årets treårsplan på operativ nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå och avkastningskrav justerad för extra åtgärder såsom Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Söderortsvisionen. Basen är befintligt bestånd per den 1 april 2012. Fastigheter där köpekontrakt tecknats per den 15 mars räknas som sålda. Planerad nyproduktion inom perioden ingår i treårsplanen. Med detta som utgångspunkt blir det operativa resultatet för perioden enligt följande.

Extra resurser avseende ”Stimulans för Stockholm” avslutas 2013. Bolaget bedömer dock att extra resurser behövs även efter 2013 för att t ex kunna rusta beståndet inom Järvalyftet och Söderortsvisionen men även övriga fastighetsbeståndet där väldigt stor del fasar in i stort behov av upprustning närmaste åren. Behovet har kartlagts både av bolaget och av bolagets revisorer. Kan bolaget på ett metodiskt sätt ta sig an detta de närmaste åren kan vi med största sannolikhet konstatera att vi fram till 2030 lyft våra fastigheter och bostadsområden vilket är bra för Stockholm och dess invånare. Attraktiviteten ökar och möjligheten för en positiv utveckling på våra fastigheter, bostadsområdet och Stockholm som helhet ökar markant.

Detta torde inte heller strida mot den nya lagstiftning som trädde i kraft per 2011-01-01 där vi som allmännyttigt bostadsbolag inte skall agera på annat sätt än vad ett privat fastighetsbolag som drivs seriöst och med ett långsiktigt perspektiv med fokus på förvaltning skulle göra.

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Operativt resultat, mkr	-120	-125	100	130

Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster.

### Investeringar

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till 2,3 mdkr för 2013 och öka till 2,6 mdkr för 2017.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Nyproduktion	860	1 150	1 165	1 155	1 205
Ombyggnation	1 390	1 450	1 400	1 390	1 425
Övrigt	15	15	15	15	15
<b>Totalt:</b>	<b>2 265</b>	<b>2 615</b>	<b>2 580</b>	<b>2 560</b>	<b>2 645</b>

## **Stimulans för Stockholm**

Stimulans för Stockholm avslutas 2013 avseende operativa åtgärder. För år 2014 har kommunfullmäktige tagit ett beslut om en förlängning av stimulansåtgärderna för enbart bostadsbolagen. Denna förlängning omfattar nyproduktionsprojekt.

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner.

Vällingby den 30 mars 2012

Pelle Björklund