

## Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om en attraktiv stad är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Precis som tidigare har bolaget arbetat aktivt med portföljen i sin helhet, men också med att utveckla koncept för specifika målgrupper. Den företagsövergripande styrgruppen fattar beslut om enskilda projekt i portföljen och säkerställer att inriktningen för nyproduktionen uppnås.

Bolaget har under perioden drivit ett antal viktiga utvecklingsprojekt för att säkra långsiktig hållbarhet. En vidareutveckling av arbetet med energieffektiviseringarna pågår under våren för att förbättra bolagets arbetssätt att säkerställa balansen mellan minskad klimatpåverkan och affärsmässighet. Under perioden har projektet Ett resurseffektivt Hökarängen satts igång i samarbete med Sust och Energimyndigheten.

Vid årsskiftet genomförde Stockholmshem en förändring av roller, arbetssätt och organisation på framför allt distrikten. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet, ett föränderligt bestånd och ökat avkastningskrav. En viktig del i omorganisationen är att gå igenom bolagets kärnprocesser med sikte på vad som skapar värde för hyresgästerna. Under tertialet har en kartläggning av Stockholmshems boendekoncept Fint Hemma genomförts och en rad konkreta förbättringar planeras med målet att öka såväl kundnöjdhet som standarden på lägenheternas inre underhåll.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så kostnadseffektiv som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016. Avsikten är bland annat att den nya organisationen och bolagets nya process för underhåll ska ge bättre möjligheterna att göra väl avvägda prioriteringar och ekonomisk uppföljning.

Bolaget har också startat upp arbetet med ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Under våren kommer ett koncept utvecklas tillsammans med externa såväl som interna aktörer. Näringsliv, kulturell och ideell sektor samt boende och verksamma i stadsdelen kommer att inbjudas att medverka i idéutveckling och genomförande. Efter sommaren erbjudas projektet till företag och statliga myndigheter som vill synas vid infarten till Stockholm och som vill utveckla sitt CSR- och miljöengagemang. En optimistisk tidplan skulle kunna innebära en inflyttning senhösten 2017.

## Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltjämt mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning och såväl antalet personer i Bostadsförmedlingens kö som kötiderna ökar.

Vid sidan av bolagets omorganisation och processutvecklingsarbete har fokus legat på att genomföra omstruktureringarna av fastighetsbeståndet inom koncernen på bästa sätt. Bolaget har haft ett nära samarbete med Familjebostäder och Svenska Bostäder och en extern konsult kring ett stort antal praktiska frågor i samband med förändringen av beståndet.

## Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

### Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 25 (-10) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 0 (23) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 25 (13) mnkr.

Omsättningen uppgick till 648 (608) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 431 (439) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 119 (130) mnkr, det vill säga 11 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2013 ökade kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2013 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 54 (108) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 71 (67) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -52 (-50) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,0 procent per 120430 till 2,8 procent per 130430.

0 (20) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 0 (18) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 418 (574) mnkr, fördelat på nyproduktion 201 (386) mnkr, ombyggnader 159 (137) mnkr, smalhusupprustning 22 (51) mnkr, förvärv av fastighet 31 (0) samt inventarier 4 (1) mnkr.

Några försäljningar av fastigheter har inte genomförts under perioden. Ett tillträde av fastighet har gjorts under perioden, där köpeavtal tecknats föregående år.

### Årsprognos

Helårsprognosen för 2013 uppgick per april månad till 75 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 75 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2013 framförhandlades en hyreshöjning mellan 0,8 – 2,7 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

På grund av den kalla och snörika vintern har detta medfört att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning överstiger vad som budgeterats. Som en följd att detta har prognosen för dessa kostnader justerats upp på årsbasis.

I samband med den omorganisation som genomfördes per 1 januari 2013 ändrades bolagets konto- och kodplan. Som en följd av detta kommer en bokföringsmässig förskjutning av

bolagets budgeterade underhållskostnader att ske och framöver redovisas som driftkostnader. Underhållskostnaderna bedöms motsvara de budgeterade för år räknat.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms något lägre än budget och antalet anställda vara något färre än föregående år. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror och prognosen har därför justerats ned.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 726 justeras ned till 1 600 mnkr. Orsaken är att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

## **Stora projekt och investeringar**

Förslaget till investeringsplan för perioden 2014 - 2018 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 vara högt under perioden 2014 – 2018. 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

Genomförandebeslut antogs 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. P.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen (som dock avslög överklagan den 8/8) har projektet försenats ca ett halvår. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet. De mål som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inflyttning bedöms ske under 3:e kvartalet 2014 samt 1:a kvartalet 2015 och sista halvåret 2016 t.o.m. 1:a kvartalet 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

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

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad m.a.o. 202 stycken hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är höjd med 20 mnkr till 769 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt ny lönsamhetsberäkning. Projektet framskrider som planerat och f.n. 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 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.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### *Planeringsprojekt över 300 mnkr*

#### Golvläggaren och Syllen i Årstadal.

Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012.

Vi planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med ca 2000 kvm kompletterande lokaler. Detaljplanen antogs av SBN i december 2012. 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. Problemet med industribuller från SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan är löst. Byggstart är bedömd till hösten 2013 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 2015.

Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas till sommaren 2013. Bolaget prövar nu möjligheten att inrymma student- eller forskarlägenheter i ett av trapphusen.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Underlag för genomförandebeslut är skickat till SLK för ett antagande i kommunfullmäktige, troligtvis i februari 2013. Projektet innehåller f.n. 146 hyreslägenheter varav 8 stycken kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen 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 når f.n. 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 godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 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 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 kommunfullmäktige i början av 2013.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta. SBK's programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen så f.n. bedömer vi att ett antagande i SBN kommer första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 650 mnkr. Byggstart tror vi kan ske 2016/17 och då första inflyttningarna ca 2 år senare.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

#### 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 Stockholmshem. 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 Stockholmshem kan bygga ca: 200 lägenheter på markanvisningen. I projektet utreds förutsättningarna att inom ramen 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 2015/16.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

### **Särskilda uppdrag**

#### *Stimulans för Stockholm*

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

Prognosen i tertial 1 visar inte på några avvikelser jämfört med budget. Under 2013 minskas takten på energieffektiviseringarna något jämfört med de senaste åren och fokus i energiarbetet kommer i stället att läggas på att optimera driftverksamheten. För 2013 utökas insatserna för stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet samt för ökad trygghet i källarutrymmen och nya låssystem.

#### *Nya studentbostäder*

Stockholmshem prövar löpande möjligheterna att inrymma nya studentbostäder i befintliga eller nya projekt i portföljen. Flera av dessa befinner sig i ett tidigt skede och det är svårt att göra en samlad redovisning av arbetet. Bolaget återkommer med detta senast i samband med tertialrapport 2.

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

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboendestäder/speciellägenheter ingår för närvarande i ett par projekt i Norra Djurgårdstaden. Därutöver har bolaget inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att tillskapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Två möjliga ombyggnadsprojekt i befintligt bestånd prövas för närvarande.