

# VD-kommentar till Stockholmshems tertialrapport 2

## Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om *en attraktiv stad* är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Under perioden har flera attraktiva bostadsprojekt byggstartats i Norra Djurgårdsstaden, Årstadal och Solberga med sammantaget över 400 lägenheter.

Bolaget fortsätter att utveckla projektportföljen med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort. Portföljen visar att ett mycket stort antal bostäder kan påbörjas under åren 2015-2016. För att ytterligare effektivisera projektutvecklingen och förbättra överlämning från idé till projekt har organisationsförändringar och personalförstärkningar gjorts under tertial 2.

En attraktiv stad handlar till stor del också om bolagets arbete för att bidra till långsiktigt hållbar utveckling. Precis som tidigare har minskad klimatpåverkan och större energieffektivitet i den befintliga bebyggelsen varit i fokus. Mest arbete har under året lagts på driftverksamheten och på att få full effekt på de senaste årens stora investeringar i frånluftsvärmepumpar. Prognoserna visar att de högt ställda målen för energianvändningen inte kommer att nås fullt ut vid årsskiftet 2013/2014. Bolaget står dock fast vid planerna på fortsatt minskning de kommande åren.

Energi och miljö är en viktig del av projekteringen av nya bostäder. Flera av de aktuella projekten når målet om 55 kWh/kvm, men i andra projekt är det inte möjligt att klara energimålet inom ramen för investeringskalkylen. Flera nya tekniska lösningar har utprovats i Stockholmshems passivhus i Hökarängen som är Stockholms första bostadshus med certifieringen Guld och som nyligen också fick pris för Certifierad Miljöbyggnad av Sweden Green Building Council.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet har Stockholmshems nya kund- och fastighetsnära organisation kommit på plats fullt ut med nya roller och arbetssätt på distrikten och huvudkontoret. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet och i vårens kundundersökning fanns en hel del positiva tendenser, framför allt när det gäller allmänna kundkontakter. Det fortsatta förändringsarbetet kommer att utgå från vårens genomgång av bolagets kärnprocesser med sikte på vad som skapar värde för hyresgästerna.

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. Under året pågår också en översyn av arbetet med budget och uppföljning där resultatansvaret i organisationen blir tydligare på olika nivåer och bolagets controllerfunktion förstärks.

## 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. Stockholmshem utvecklar för närvarande sina analyser av efterfrågan på bostadsmarknaden inom framför allt nyproduktionen där bruksvärdena och hyrorna är relativt höga.

Vid sidan av bolagets omorganisation och processutvecklingsarbete har fokus legat på att genomföra omstruktureringsarbetet inom koncernen och hantera förseningarna av processen i samarbete med Familjebostäder och Svenska Bostäder och extern konsult.

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

### **Tertialbokslut**

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 143 (73) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 54 (335) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 197 (408) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 332 (1 252) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 076 (1 078) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 170 (170) mnkr, det vill säga i samma nivå som föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2013 ökade kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2013 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 157 (257) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 147 (148) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -112 (-97) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,0 procent per 2012-08-31 till 2,8 procent per 2013-08-31.

66 (478) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 54 (330) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 830 (1 359) mnkr, fördelat på nyproduktion 349 (653) mnkr, ombyggnader 374 (309) mnkr, smalhusupprustning 49 (114) mnkr, förvärv av fastighet 55 (279) samt inventarier 3 (2) mnkr.

Del av fastighet såldes för ombildning till bostadsrätt. Vidare förvärvades fastigheter för 55 mnkr.

### **Årsprognos**

Helårsprognosen för 2013 uppgick per augusti 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.

Den kalla och snörika vintern har 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. Kostnaderna för el bedöms understiga budget, varför elkostnaderna justerats ned 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 under rubriken 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 motsvara budgeterade siffror.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 726 justeras ned till 1 500 mnkr. Orsaken är att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen samt att det blivit förskjutningar i ombyggnadsprojekt på grund av svårigheter att få hyresgästmedgivanden, vilket är en förutsättning, vid större ombyggnader.

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 Stockholmsnysproduktion 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. För samtliga projekten är nästa rapporteringstillfälle kommande tertiärrapport:

### *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. Byggstarten var i augusti 2013 och under september gjuts grundplattan. Inflyttning bedöms ske från kvartalet 3 2014 fram till kvartal 1 2017.

#### Tygeln 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

produktionen är i full gång med grundläggning och stomstart. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Första inflytt beräknas ske i december 2014.

#### 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. Produktionsstart planeras till 2014.

#### Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 12 oktober 2012. 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. Projektet byggstartades i juni 2013 och den första inflyttningen förväntas ske under februari 2015.

#### 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. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige antogs 2013-04-17. Byggstart planeras till september 2013 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under kvartal 4 2015. Möjligheten att inrymma studentlägenheter i projektet ses över för tillfället.

#### *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 speciällägenheter. 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 och detaljplanen blir således genomförbar så vitt inte prövning till Mark- och miljööverdomstolen sker.

#### 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

första halvåret 2014. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 850 mnkr. Byggstart beräknas till kvartal 4 2015 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 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 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.

#### Rosenlundsparken Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter med tillhörande parkhus. För parkhuset har en arkitekttävling genomförts under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem 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 sommaren-hösten 2014. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 422 mnkr. Byggstart kan därav förmodas till början 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 Stockholmshem 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.

#### *Övriga projekt*

##### Nytt fastighetssystem

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

## **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 tertiäl 2 visar på en minskning av energieffektiviseringarna och en ökning av standardhöjande åtgärder med fokus på stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet samt för ökad trygghet i källarutrymmen och nya låssystem.

### *Nya studentbostäder*

Stockholmshem arbetar med en rad projektidéer för studentbostäder och deltar också i det gemensamma arbetet med en studentbostadsmässa 2017. Projektidéerna utvecklas inom

pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare.

### Planerade projekt

Bottenstocken 11, Gröndal – 70 lgh – Inflytt 2015-2016

### Projektidéer

Innerstaden – 140 lgh

Närförort – 60 lgh

Söderort – 1360 lgh

### *Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning*

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboende/ speciallägenheter ingår för närvarande i projekt i Norra Djurgårdsstaden, Annedal och på Södermalm. 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.

### *Nytt huvudkontor*

Stockholmshem har under tertiåret inlett arbetet med nytt huvudkontor i Skärholmen i form av ett särskilt utvecklingsprojekt. Målet för höstens arbete är att ta fram och förankra ett starkt koncept som tydligt bidrar till Skärholmens utveckling. Ambitionen är att så tidigt som möjligt locka partners som kan delta i utvecklingsarbetet och ett antal workshops genomförs med olika externa intressenter samt förvaltningar och bolag inom Stockholms stad.