

VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 2

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar till stadens inriktningsmål på en rad sätt och prognosen i tertialrapporten är att huvuddelen av målen och aktiviteternas kommer att uppnås under året. Ett flertal indikatorer mäter kundnöjdhet och fungerar som en uppföljning av direktiven att utveckla kvalitet och service och vara goda hyresvärdar. Årets resultat i kundundersökningen har legat i linje med eller överträffat företagets målsättningar och särskilt glädjande är förbättringarna inom rent, snyggt och tryggt i yttre ytterstaden.

En av de viktigaste prioriteringarna för en hållbar livsmiljö är att långsiktigt minska bolagets klimatpåverkan och energianvändning framför allt genom installation av frånluftsvärmepumpar i det befintliga beståndet. Bolaget prognostiserar en smärre avvikelse i förhållande till målen, men det handlar alltjämt om en kraftig minskning av användningen jämfört med tidigare år. Avvikelsen att nå energimålen i nyproduktionen beror på att ett par av de aktuella projekten rör nyproduktion för SHIS Bostäder.

Stockholmshem fortsätter att ha en omfattande projektportfölj för nyproduktion av hyresrätter i attraktiva lägen i framför allt närförort. I år kommer produktionsmålet inte att nås på grund av att byggstarten för projektet Björketorpsvägen i Råcksta försenas till följd av att länsstyrelsen upphävt detaljplanen. De färdiga projekten är eftertraktade på bostadsmarknaden med genomsnittliga kötider på drygt sju år. Detta gäller bland annat Stockholmshems nyproduktion i det nya området Annedal där boutställningen nyligen avslutades.

Inom ramen för Söderortsvisionen har arbetet med boendedialoger varit mycket aktivt under perioden maj-september med nya dialoger i Vårberg och Bagarmossen samt återkoppling i Skärholmen och Fagersjö. Gemensamt för samtliga stadsdelar är att många synpunkter rör trygghet och trivsel, inte minst i centrum.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknadsläget är stabilt för hyresbostäder i Stockholm med långa kötider i såväl nyproduktion som det äldre beståndet. Det finns tecken på minskad rörlighet och lägre omflyttning i Stockholmshems bestånd och detta försvårar för grupper med lite kortare kötider. Under året utprovar Stockholmshem en ny modell för fördelning av små ungdomslägenheter med tidsbegränsade kontrakt med avsikten att ge fler ungdomar möjligheter att få tag i en bostad.

Under tertialet har beslut fattats om en mer kund- och fastighetsnära organisation och mer processinriktade arbetssätt. En viktig utgångspunkt är att företaget behöver bli tydligare i kundkontakterna med enklare kontaktvägar. Avsikten är att öka närvaron lokalt samtidigt som servicen ska fortsätta att vara effektiv till exempel i samband med felanmälan och lägenhetsservice. Den nya organisationen innebär att vissa centrala specialistfunktioner kommer att upphandlas i stället för att drivas i egen regi.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 73 (41) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 335 (142) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 408 (183) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 239 (1 194) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Fastighetskostnaderna uppgick till 809 (826) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 170 (173) mnkr, det vill säga 3 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2011 sjönk kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2012 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 257 (271) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 148 (145) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet. Som en följd av låga räntor på långfristiga obligationslån har en kostnad, utöver vad som budgeterats, om 10 mnkr hänförlig till bolagets pensionsåtaganden belastat resultatet.

Det finansiella nettot uppgick till -97 (-85) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,3 procent per 110831 till 3,0 procent per 120831.

478 (233) lägenheter försåldes under perioden, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 330 (142) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 359 (954) mnkr, fördelat på nyproduktion 653 (423) mnkr, ombyggnader 309 (386) mnkr, smalhusupprustning 114 (63) mnkr, förvärv av fastigheter för 279 (71) mnkr samt inventarier 2 (11) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2012 uppgick per augusti månad till 50 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 50 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Realisationsvinsterna prognostiseras till cirka 335 mnkr.

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning om 2,48 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms överstiga budgeterad nivå främst som en följd av tillkommande pensionskostnader. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror.

Årets investeringar budgeterades till 1 620 mnkr. Ett större projekt (Linaberg) har överklagats till Mark- och miljödomstolen vilket medför en förskjutning av byggstarten. Vidare har även

projektet Bjällerkransen i Västertorp överklagats vilket medfört fördröjning av byggstart. Under året förvärvades en fastighet på Södermalm samt en projektfastighet i Årstadal. Som en följd av de båda förvärven bedöms årets investeringar uppgå till cirka 1 735 mnkr trots förskjutningar i nyproduktionsprojektet.

Förvärv av fastigheter

Förvärv av en fastighet på Södermalm med 59 lägenheter tillträdades i maj månad. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3 i Årstadal. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde skedde i juni månad.

Försäljning av fastigheter

150 lägenheter har sålts för ombildning till bostadsrätt. Vidare såldes 328 lägenheter i Hässelby till fastighetsbolaget Hässelby Hem. Beståndsförändringen har en begränsad påverkan på ekonomi och förvaltningsorganisation.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholmsnys 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 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.

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 avslog överklagan den 8 augusti) har projektet försenats cirka ett halvår. Bygglov är sökt men ännu inte beviljat. Byggstart beräknas 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 2:a kvartalet 2014 i slutet av 2015 och första halvåret 2016. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

Projektets omfattning är oförändrad med 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Inga förändringar i projektbudgeten (749 mnkr) eller i lönsamhetskalkylen.

Projektet framskrider som planerat och f.n. pågår grundläggning. 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.

Efter ny målgruppsanalys samt med erfarenhet från de första inflyttningarna i Annedalsområdet har vi gjort bedömningen att projektet har lite för många stora lägenheter. Projektet har därför omarbetats för att få fler smålägenheter och därför har antalet lägenheter ökat från 332 till 356.

Ny projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Detaljplanen är fortfarande överklagad till Mark- och miljödomstolen och enligt handläggaren kommer beslut fattas under september 2012. Byggstart beräknas ske i slutet av 2012. Inflyttning bedöms i nuläget ske under 2015/2016. För närvarande pågår projektering av bygghandlingar. Den största risken i projektet är att byggstaren försenas p.g.a. ytterligare överklaganden. Förutom byggstarten kommer uppställda mål att nås. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt över 300 mnkr
Golvläggaren och Syllen i Årstadal.

Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012.

Bolaget planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med cirka 2000 kvm kompletterande lokaler. Detaljplanen beräknas bli antagen av SBN under våren 2013. Systemhandlingsprojektering pågår och för närvarande bedömer vi att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till cirka 1100 mnkr och med en avkastning i balans. Vi har identifierat risken med SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan och högt buller, som en stor risk. Byggstart är bedömd till slutet av 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 SLK för ett antagande i kommunfullmäktige preliminärt den 17 december 2012.

Projektet innehåller f.n. cirka 146 hyreslägenheter varav 8 st. kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen samt 4 mindre affärslokaler. 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 systemhandlingsskede har påbörjats. Projektet når f.n. alla uppsatta mål och inga stora risker är f.n. identifierade. Byggstart beräknas till våren 2013 och inflyttningar påbörjas under första halvåret 2015. Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

”Norra 2” (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Projektet består i dag av cirka 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på cirka 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 cirka 10 speciallägenheter.

Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen godkändes av SBN den 19 juni 2012 och antogs av kommunfullmäktige den 24 sep. 2012. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Inriktningsbeslut föreläggs preliminärt 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, 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 cirka 650 mnkr. Byggstart tror vi kan ske 2016/17 och då första inflyttningarna cirka 1 år senare. Nästa rapporteringstillfälle är när projektet har kommit närmare ett inriktningsbeslut.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär under 2012 en utökning av energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghetsskapande åtgärder i det befintliga beståndet. Genomförandet av satsningarna pågår enligt planerna i budget för 2012. Hittills under året har installation av frånluftsvärmepumpar och ombyggnad av ventilation skett i bland annat Solberga, Aspudden och Hökarängen. Vattensparåtgärder genomförs även i ett stort antal bostadsområden. De trygghetsskapande åtgärder som pågår är förbättrad belysning i bland annat Bagarmossen och Hässelby samt utbyte av portar i Sättra och Bällsta. Upprustning och standardhöjande åtgärder fortlöper med stambyten i 1950-talsbeståndet och de sista totalupprustningarna i 1940-talsbeståndet. Dessutom genomförs fasad- och fönsteråtgärder.

Stockholm 2012-10-10

Ingela Lindh