

VD-kommentar

Förslag till budget 2014 med inriktning för 2015 och 2016

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

Stockholmsshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder 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 ett bredare uppdrag än andra bostadsbolag. I enlighet med lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Uppdraget preciseras i de ägardirektiv som lämnas i stadens budget i enlighet med kommunfullmäktiges tre inriktningsmål.

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 fortsatta utveckling och tillväxt. Stockholmshem har byggt upp en projektportfölj som ger långsiktiga förutsättningar att hålla en hög nyproduktionstakt. Portföljen inriktas på attraktiva lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större. Under den kommande treårsperioden färdigställs till exempel flera viktiga projekt i Norra Djurgårdsstaden (300 lgh), Södermalm (200 lgh) och Årstadal (400 lgh). I Årstadal kommer Stockholmshem totalt förvalta bostadsfastigheter med över 1 000 lgh och ett stort antal lokaler. Till detta kommer ett fastighetsförvärv i Älvsjö som innebär att ca 350 student- och ungdomslägenheter kan tillskapas.

Målen om en attraktiv stad handlar till stor del om att bidra till en hållbar tillväxt med strategiska satsningar på såväl miljöförbättringar som ytterstadsutveckling. Inom miljöområdet ligger bolagets fokus på minskad energianvändning och klimatpåverkan. Stimulans för Stockholm under 2009-2013 har givit bolaget förutsättningar till en väsentligt lägre energianvändning i det befintliga beståndet.

De planerade omstruktureringarna mellan stadens bostadsbolag innebär att Stockholmsshems andel av beståndet i yttre ytterstaden ökar. Bolaget har under de senaste åren utvecklat nya arbetssätt i delar av ytterstaden med större lokal närvaro och ökat samarbete med andra lokala aktörer, bland annat inom stadens boendedialoger i Söderort. De nya arbetssätten har lett till stora förbättringar av kundnöjdheten och stora erfarenheter av hur man kan förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling för fastigheterna.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kommunfullmäktiges mål om kvalitet och valfrihet handlar för Stockholmsshems del primärt om att vara en professionell hyresvärd med nöjda hyresgäster. Under 2013 genomförs förändringar av arbetssätt och roller på förvaltningsdistrikten och funktioner på huvudkontoret med sikte på att säkerställa kvalitet, service och effektivitet och vända trenden med vikande kundnöjdhet inom ett antal frågeområden. Stockholmshem kommer också gå igenom effektiviteten i samtliga verksamhetsprocesser och under den kommande treårsperioden avser bolaget följa resultatet av förändringsarbetet mycket noggrant.

Stora valmöjligheter är en viktig del av Stockholmsshems boendekoncept Fint Hemma och arbetet med att öka antalet e-tjänster via webbplats och mobil. Möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter kvarstår i delar av ytterstaden, men hittills har intresset varit mindre än i mer centrala delar.

Stockholmshem har nöjda medarbetare och en relativt stark position på arbetsmarknaden. En viktig del i den nya organisationen är att ta tillvara medarbetarnas egna idéer och därmed ge bästa möjliga förutsättningar för ständiga förbättringar av verksamheten.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

De ekonomiska direktiven handlar om att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Vidare ställs krav på kostnadseffektivitet i verksamheten och koncernstyrelsen avser att följa upp bolagets effektivitet mer noggrant än tidigare.

Resultatkravet ökar från 300 mnkr år 2014 till 400 mnkr år 2016. Under planeringsperioden avser Stockholmshem att genomföra en ny process för budgetering och uppföljning av budget med tydligare krav på ekonomisk uppföljning inom framför allt de nya förvaltningsområdena.

Strategier och marknadsförutsättningar

Stockholmshem har gjort en övergripande swot-analys av förutsättningarna under den kommande treårsperioden. Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer enligt bolagets uppfattning att vara mycket gynnsamma även under den kommande treårsperioden, inte minst mot bakgrund av Stockholms stora befolkningsökning och den stigande bostadsefterfrågan. Stockholmshem har i uppdrag att främja en välfungerande bostadsmarknad och bolaget kan spela en viktig roll inom de delar av marknaden som idag inte fungerar tillräckligt väl. Detta gäller såväl grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som ekonomiskt starkare kundgrupper som efterfrågar ett bekvämt boende under en kortare period.

Den gynnsamma marknadssituationen ger goda *möjligheter* till en långsiktig förvaltning och utveckling av bolagets bestånd och fortsatt hög takt i nyproduktionen. Det finns goda förutsättningar att utveckla nya koncept för vissa kundgrupper såsom ungdomar, studenter eller kvalificerad och lätttrörlig arbetskraft som snabbt behöver få tag i en bostad för en kortare period. Stockholmshem ser i detta avseende en potential att ytterligare bidra till Stockholm som kunskapsstad och innovativ region.

Vidare ger de planerade omstruktureringarna av stadens bostadsbestånd möjligheter att ta större ansvar för delar av regionen. Stockholmshem har beredskap för att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen i sydvästsektorn och östra söderort tillsammans med privata fastighetsägare i dessa delar av regionen. En viktig utgångspunkt är att bygga vidare på bolagets goda kontakter med olika delar av stadens organisation.

De externa *hoten* bedöms precis som tidigare vara osäkerheterna i världsekonomin och hur den allmänna konjunkturutvecklingen påverkar bostadsmarknaden i Stockholm. Det finns också betydande osäkerheter kring hyresutvecklingen till följd av att parterna i Hyreskommittén ännu inte kommit överens om en implementering av den så kallade Stockholmsmodellen. Om man inte kommer vidare i förhandlingarna och uppnår en mer rättvisande hyressättning, finns risk att privata bostadsföretag väljer att lämna hyresmarknaden och att andelen hyresrätter sjunker ytterligare.

Därutöver finns svårigheter och risker som hänger samman med den nya lagstiftningen för allmännyttan. Lagens skrivningar om bostadsförsörjning respektive begreppet affärsmässiga principer är svårtolkade och gränserna för det allmännyttiga uppdraget kan komma att prövas under de närmaste åren, vilket i sin tur försvårar en långsiktig planering. Detta är särskilt bekymmersamt om segregationen i Stockholm skulle öka under de kommande åren.

Stockholmshem har i allt väsentligt goda förutsättningar att uppfylla ägarens direktiv och möta framtida utmaningar på hyresmarknaden. De främsta *styrkorna* är ett attraktivt och välskött bestånd med en förhållandevis jämn blandning av fastigheter i olika delar av staden inklusive en attraktiv nyproduktion från 2000-talet i goda lägen. Prognoserna över beståndets utveckling, med beaktande av de planerade omstruktureringarna, visar att nästan en femtedel av beståndet kommer att vara nyproduktion mot slutet av planeringsperioden. Enligt dessa prognoser utgörs då en dryg femtedel det totala beståndet av äldre fastigheter i innerstaden och närförort medan resten återfinns i ytterstaden.

Andra styrkor är den effektiva servicen till hyresgästerna, relativt låga driftkostnader och hög teknisk kompetens inom bolaget. Den nya mer kund- och fastighetsnära organisationen ger goda förutsättningar att ta långsiktigt ansvar för beståndet och de nya områden som ingår i de fastighetsförvärv som planeras. Bolaget har under en rad år utvecklat metoder för ett konkret utvecklingsarbete i bostadsområdena och byggt upp en kompetens inom detta område. Avsikten är att dra lärdom av arbetet i t.ex. Hökarängen i planeringen för liknande områden i ytterstaden där Stockholmshem har ett betydande bestånd. Vidare ger medlemskapet i Fastighetsägarna bolaget en bredare plattform och starkare position i kommande diskussioner om hyresmarknaden.

Bolagets *svagheter* utgörs av en delvis vikande kundnöjdhet som bland annat speglar att hyresgästerna upplever att bolagets organisation är otydlig. Den omorganisation som genomförs under 2013 syftar till att åstadkomma en förändring i detta avseende. Några förbättringsområden är förvaltningen av lokaler, kommunikationen med hyresgästerna och bolagets process för behovsanalyser, underhåll och fastighetsutveckling. Bolaget avser också arbeta mer långsiktigt för att förankra varumärke såväl internt som externt och tydliggöra målbilder för kundrelationer. Stockholmshem kommer också arbeta för att anpassa bemanningen till beståndsförändringar och förändringar av uppdrag.

Stockholmshem har ett antal strategier för att möta att uppfylla ägardirektiven och möta förändringar i omvärlden och på marknaden:

- Nöjda hyresgäster och god service
- Välunderhållna lägenheter och fastigheter
- Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling
- God miljö och hållbar energianvändning
- Trygga och attraktiva bostadsområden för alla
- Attraktiv arbetsgivare och väl fungerande organisation
- Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet

Under respektive utvecklingsområde har mål, indikatorer och aktiviteter formulerats och flertalet av dessa kommer att vara aktuella under kommande treårsperiod.

Ekonomisk analys

Stockholmsshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

	Utfall <u>2012</u>	Budget <u>2013</u>	<u>Treårsplan</u>		
			<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Resultat efter finansnetto	480	75	300	350	400
Ägarens avkastningskrav	50	75	300	350	400
Investeringar, mnkr	1 938	1 726	1 572	2 035	2 061
Balansomslutning, mnkr	15 191	16 399	17 619	19 266	20 883
Synlig soliditet, %	58	54	50	47	45
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	1,4	2,6	2,6	2,5
Direktavkastning bokfört värde, %	4,6	4,8	6,4	6,3	6,5
Avkastning totalt kapital, %	4,4	1,6	2,8	3,0	3,3

Resultatet efter finansnetto ökar under perioden enligt ägarens direktiv till 400 mnkr 2016. I beräkningarna har antagits en inflation om 2 procent årligen. Räntan för beräkning av bolagets räntekostnader är enligt prognos från stadsledningskontoret i nivån 2,6 – 2,7 procent för perioden. Vidare förutsätts inte några ytterligare större förändringar avseende skatter och avgifter hänförligt till fastighetsförvaltningen.

Personalkostnaderna sjunker som en följd av en minskning av personalen. Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå det uppsatta resultatmålet under 2014. Under 2015 och 2016 görs direkta nedskärningar av kostnader för att nå uppsatt resultatmål.

Vad gäller hyresintäkterna har dessa budgeterats utifrån allmän inflation.

Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 700 till 2 200 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard. I bolagets investeringsplan ingår att producera cirka 525 nya bostäder per år. Utgifterna för detta uppgår enligt investeringsplanen för åren 2014 – 2016 till 5 668 mnkr och för åren 2017 - 2018 till 3 500 mnkr. Totalt således 9 168 mnkr för perioden 2014 – 2018.

Kommunfullmäktige har den 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen.

Omstruktureringen ska genomföras under hösten 2013 och förutsättningarna inför flerårsplanen baseras därför på befintligt fastighetsbestånd 2012/2013. De ekonomiska konsekvenserna av den beslutade omstruktureringen kommer att inarbetas under hösten i samband med tertialrapport 2, 2013 och inför verksamhetsplanen år 2014.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm avslutas under 2013 vad avser underhållsåtgärder. Stimulansen har under femårsperioden 2009-2013 inneburit en satsning på ökad trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt motsvarande cirka 400 mnkr årligen. Vad avser nyproduktionsprojekt fortsätter Stimulans för Stockholm och för 2014 har 150 mnkr budgeterats i investeringsplanen.

Planerad bostadsproduktion

Nya bostäder

Stockholmshem har en projektportfölj som möjliggör en nyproduktion på drygt 500 lägenheter om året, i genomsnitt under planeringsperioden. Enligt bolagets bedömning finns en beredskap att ytterligare öka antalet byggstarter, men det förutsätter ett bra samarbete med framför allt stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Flera stora projekt på Södermalm, i Årstadal och i Norra Djurgårdsstaden har redan byggstartats eller vunnit laga kraft och bolaget räknar med ett betydande antal färdigställda lägenheter under planeringsperioden. Under perioden avser bolaget ta fram koncept för en mer kundgruppsanpassad nyproduktion. Till exempel provas förutsättningarna för att bidra till en så kallad spotmarknad genom att tillskapa lägenheter till kunder med goda ekonomiska möjligheter och behov av att snabbt få tag på en bostad för kortare eller längre tid.

Student- och ungdomsbostäder - verka för fler billiga bostäder för ungdomar

Stockholmshem ser fortlöpande över möjligheterna att inrymma student- och ungdomsbostäder i de projekt som finns i portföljen. Sett över hela planeringsperioden finns en potential att tillskapa minst cirka 300-500 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i Älvsjö, Årstadal och Gröndal. Bolaget deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Den ordinarie nyproduktionen lockar många yngre hyresgäster med relativt goda inkomster. Därutöver planeras nyproduktion för SHIS Bostäder som bland annat riktar sin verksamhet till ungdomar. Den största potentialen för att öka antalet bostäder för unga finns dock i det äldre beståndet. Under 2012 öronmärktes runt 1 000 smålägenheter för ungdomar genom att de lediga lägenheterna förmedlas till ungdomskön i takt med att de blir lediga. Lägenheterna upplåts med korttidskontrakt vilket förväntas leda till att rörligheten behövs. Bolaget uppskattar att runt 100 lägenheter per år kommer att förmedlas i och med denna satsning.

Fler gruppboheter/Servicebostäder för funktionshindrade

Behovet av nya gruppboheter för personer med funktionsnedsättning provas i samtliga nyproduktionsprojekt. Bolaget har inlett diskussioner med socialförvaltningen om ytterligare insatser för att bidra till fler grupp- och servicebostäder med fokus på vad som kan åstadkommas i det befintliga beståndet.

Effektivisering av stadens administrativa lokaler

Stockholmshem har under februari 2013 tagit del av direktivet att lokalisera bolagets huvudkontorsfunktioner till ytterstaden. På bolagets kontor på Hornsgatan arbetar cirka 120 personer och därutöver finns distriktskontor i Skärholmen och Skarpnäck samt teknikfunktioner i Solberga.

Stockholmshem har inlett arbetet med ny lokalisering av huvudkontoret och konstaterat att ett nytt kontor i Skärholmen stämmer bäst med ägarens direktiv. Huvudkontoret går inte att

inrymma i dagens distriktskontor och en första analys av kontorsmarknaden indikerar att det heller inte finns möjligheter att omvandla befintliga fastigheter. Huvudalternativet är därmed att söka lämplig fastighet för att bygga ett nytt kontor, gärna i anslutning till torget eller i ett centralt skyltläge. Ambitionen är också att söka hitta en privat eller statliga verksamhet som kan samlokaliseras till den nya kontorsfastigheten.

Avsikten är att redovisa en förstudie till bolagsstyrelsen före sommaren 2013.

Investeringar och stora projekt

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:

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 8/8) 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 tertiärrapport.

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 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 tertiärrapport.

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, men tiden för eventuellt överklagande har ännu inte gått ut. Systemhandlingsprojektering pågår och f.n. bedömer vi att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till ca 1100 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.

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.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för ägarens direktiv ingår bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Detta innebär att både köp och försäljningar av fastigheter löpande utvärderas. I och med uppdraget att nyproducera 525 bostadslägenheter årligen så innebär detta – förutom att söka markanvisningar från staden – även en aktiv strategi för att förvärva tidigare industritomter för exploatering. För att nå dessa volymer är ambitionen att skapa en projektportfölj med runt 4 000 – 5 000 möjliga lägenheter för de närmaste 3 – 5 åren.