

VD-kommentar

Förslag till budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017

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. Visionen är att Stockholmshem ska erbjuda alla hyresgäster ett boende som på alla sätt är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och bolaget ska enligt lagstiftningen främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Uppdraget preciseras närmare i de cirka fyrtio ägardirektiv som lämnas i stadens budget i enlighet med kommunfullmäktiges tre inriktningsmål.

Nedan kommenterar Stockholmshem några av de centrala direktiven. Bolaget lämnar vidare förslag på direktiv som bör kunna tas bort eller revideras för att minska överlappningar och uppnå ökad tydlighet i styrningen. Generellt gäller att vissa övergripande direktiv bör kunna preciseras eller ersättas av indikatorer, som skapar ökad tydlighet.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Stockholmshem har flera viktiga uppdrag för att bidra till en hållbar livsmiljö i Stockholm. Bolaget är miljöcertifierat och utvecklar miljöarbetet med utgångspunkt från analyser av verksamhetens miljöpåverkan. Den enskilt viktigaste frågan har under flera år varit att uppnå minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan genom en rad effektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd och nyproduktion. Bolaget har nått goda resultat, även om den fulla effekten av åtgärderna primärt väntas under innevarande år och kommande treårsperiod. Inom koncernen finns idag två indikatorer för energianvändning och förslagsvis kan en av dessa tas bort.

Vidare fortsätter Stockholmshem arbeta för bland annat ökad insamling av matavfall och hållbara transporter. Andel hushåll som har möjligheter till sådan insamling är ett exempel på direktiv som bör kunna ersättas av en gemensam indikator för bostadsbolagen. I övrigt avser Stockholmshem inför kommande treårsperiod vidareutveckla hyresgästernas egna möjligheter till ett miljövänligt boende, med utgångspunkt från såväl en omvärldsanalys som bolagets egna erfarenheter av projektet Ett resurseffektivt Hökarängen.

Direktiven om en hållbar livsmiljö inbegriper viktiga insatser för ökad trygghet och attraktivitet i framför allt yttre ytterstaden med starka kopplingar till stadens gemensamma ytterstadsarbete och boendedialoger. Bolagets utgångspunkt för kommande period är att upprätthålla en stark lokal närvaro och ett gott samarbete med lokala aktörer i stadsdelarna. Ägardirektiven som behandlar bolagets

samhällsansvar återfinns inom flera inriktningsmål och mål för verksamhetsområdena och dessa direktiv bör, enligt bolaget, kunna samlas på ett tydligare sätt. Även direktiv som dubbleras eller överlappar varandra bör ses över, till exempel avseende Söderortsvisionen.

Ett av Stockholmsshems viktigaste bidrag till en attraktiv stad är att hålla en hög takt i nyproduktionen. Projektportföljen har byggts upp de senaste åren och det finns enligt bolagets bedömning långsiktiga förutsättningar att hålla en hög nyproduktionstakt, även om bristen på mark och planprocessen fortsätter att vara utmaningar. Portföljen inriktas på centrala lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större och betalningsviljan motsvarar produktionskostnaderna. Bolaget har, vid sidan av de rena produktionsmålen, en allt större fokus på de nya lägenheternas attraktivitet på hyresmarknaden och på ökad kundnöjdhet hos de nya hyresgästerna, bland annat i samband med inflyttning.

Bolaget har idag ett antal direktiv som handlar om att öka tillgången på nya bostäder för vissa grupper som exempelvis studenter, ungdomar, personer med funktionsnedsättning eller SHIS Bostäder. Även inom detta område bör direktiven kunna samlas och i stället kompletteras av väl definierade indikatorer för att ge största möjliga tydlighet i uppföljningen.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Under kommande treårsperiod fortsätter Stockholmsshems arbete med ständiga förbättringar för att uppnå största möjliga kvalitet för hyresgästerna med minsta möjliga resursutnyttjande. Grunden kommer att vara den nya organisation som infördes under 2013 och de processkartläggningar som genomförs löpande. Ägardirektivet som handlar om att utveckla kvalitet och service är ett exempel på ett direktiv som ligger på en alltför övergripande nivå och därmed kan tas bort.

En central del i bolagets framtida kvalitetsarbete är att utveckla metoderna för genomförande, analys och kvalitetssäkring av kundundersökningar, i syfte att följa resultatet av processarbetet och kunna göra rätt prioriteringar i verksamheten. Under innevarande år införs snabba och enkla mätningar av hur hyresgästerna upplever prioriterade delar av bolagets service. Utvecklingen av den större, årliga kundundersökningen behöver ske i samarbete med systerbolagen och koncernledningen för att säkerställa jämförbarheten mellan stadens bostadsbolag.

Goda valmöjligheter för hyresgästerna är en viktig del av Stockholmsshems boendekoncept Fint Hemma och arbetet med att öka antalet e-tjänster via webbplats och mobil. Direktiven om att ge hyresgästerna möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter förväntas kvarstå i delar av ytterstaden, men hittills har intresset varit mindre än i mer centrala delar.

Precis som för övriga bolag och förvaltningar handlar kvalitet i hög grad om bemanning och kompetens. Omorganisationen har syftat till att stärka och tydliggöra kundnära yrkesroller och det blir viktigt att följa resultatet av detta under kommande period. Vidare är det viktigt att upprätthålla en stark kompetens inom ett antal strategiskt viktiga områden inom exempelvis nyproduktion, processutveckling och upphandling. En viktig prioritering för att behålla nöjda medarbetare även i framtiden

är att ta tillvara medarbetarnas egna idéer och därmed ge bästa möjliga förutsättningar för ständiga förbättringar av verksamheten.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stockholms hem har ett tydligt uppdrag om affärsmässighet och kostnadseffektivitet i bolagets verksamhet. De två direktiven som handlar om att ha fokus på kärnverksamheten bör dock kunna slås ihop. Bolagets nya budgetprocess syftar till förbättra den ekonomiska uppföljningen och bolagets prioriteringsförmåga och detta utvecklingsarbete väntas ge resultat under kommande period.

Det finns ett stort antal ekonomiska indikatorer för att följa utvecklingen och göra jämförelser mellan systerbolagen och inom branschen. Det är samtidigt angeläget att branschjämförelser blir allsidiga och nyanserade och att man beaktar de allmännyttiga bolagens förutsättning när det gäller beståndets profil, ägardirektiv eller förväntningar i övrigt. Det är också viktigt att bolagen inom koncernen tillämpar investeringsreglerna på ett likartat sätt.

Strategier och marknadsförutsättningar

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. Stockholms hem 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 längre eller kortare period.

Bolaget har gjort en övergripande swot-analys av marknadsförutsättningarna för kommande treårsperiod enligt nedan.

Styrkor • attraktivt bestånd • hög andel nyproduktion • kund- och fastighetsnära organisation	Svagheter • svårigheter att anpassa bemanning • alltför personberoende i organisationen • brister i uppföljning av entreprenörer
Möjligheter • gynnsam marknad för hyresrätter • utvecklad lokalförvaltning • starkt varumärke vid rekryteringar	Hot • svag hyresutveckling • svårtolkad lagstiftning • svårt att få fram byggbar mark

Strategierna för att möta dessa marknadsförutsättningar formuleras i Stockholms hems affärsplan som från och med 2014 primärt inriktas på bolagets kärnprocesser. I planen återfinns en rad förbättringsprojekt som kommer att lägga grunden för verksamheten för kommande period.

Ekonomisk analys

Stockholmsshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

	<u>Utfall</u> <u>2013</u>	<u>Budget</u> <u>2014</u>	<u>Tre årsplan</u>		
			<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Resultat efter finansnetto (K3)	165	269	330	339	358
Ökade avskrivningar som följd av ändrade redovisningsprinciper (K3)		27	37	46	53
Resultat efter finansnetto gamla regler	165	296	367	385	411
Ägarens avkastningskrav gamla regler		300	350	400	E/T
Investeringar, mnkr	1 414	1 468	1 820	1 836	1 821
Balansomslutning, mnkr	16 230	17 614	19 012	20 384	21 712
Synlig soliditet, %	52	47	45	43	41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,5	2,2	2,1
Direktavkastning bokfört värde, %	5,1	6,3	6,7	6,7	6,9
Avkastning totalt kapital, %	2,2	3,5	3,1	3,0	3,5

Ändrade redovisningsregler (K3)

Från och med 2014 ändras redovisningsreglerna och K-reglerna införs. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Reglerna påverkar även vad som är att betrakta som reparationer eller vad som ska ses som en investering och aktiveras i balansräkningen samt därmed skrivas av under en följd av år. För Stockholmsshems del medför de nya reglerna att kostnaderna för avskrivningar ökar (jämför tabellen ovan). Som en följd av de nya reglerna har investeringsutgifterna vad avser ej avkastande investeringar minskats med 50 mnkr årligen under perioden. De avkastade investeringarna har ej påverkats av de nya redovisningsreglerna.

Förutsättningar

Resultatet efter finansnetto ökar under perioden enligt ägarens direktiv. 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 – 3,0 procent för perioden. Vidare förutsätts inte några ytterligare större förändringar avseende skatter och avgifter hänförligt till fastighetsförvaltningen.

Personalkostnaderna är på samma nivå som 2014 över hela perioden, detta som en följd av en minskning av personalen. Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå tidigare uppsatta resultatmål.

Vad gäller hyresintäkterna har dessa budgeterats utifrån allmän inflation.

Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 700 till 2 400 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard. I bolagets investeringsplan ingår att producera drygt 500 nya bostäder per år. De totala investeringsutgifterna enligt investeringsplanen för åren 2015 – 2017 uppgår till 5 477 mnkr, och för åren 2015-

2019 till 8 827 mnkr. Investeringarna finansieras genom upplåning i stadens internbank. Trots den höga investeringstakten har bolaget en god soliditet under hela perioden. Den projektportfölj för nyproduktion som bolaget förvärvar, bidrar dock marginellt till den löpande avkastningen, då tomställning och evakueringar belastar det årliga resultatet.

Planerad bostadsproduktion

Nya bostäder

Stockholmskem har en projektportfölj under planeringsperioden som möjliggör en nyproduktion på drygt 500 lägenheter om året i genomsnitt. Enligt bolagets bedömning finns en beredskap att ytterligare öka antalet byggstarter, men det förutsätter ett bra samarbete med framför allt stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Bolaget har tre möjligheter till markanskaffning, bygga på egen mark, köp av utvecklingsfastigheter eller att söka markanvisningar. Egen mark i bra marknadslägen är i princip använd, vilket medför att vi framledes i högre grad får förlita oss på markanvisningar samt vara fortsatt aktiva med att omvandla industri- och kontorsmark till bostadsanvändning. Staden och bolaget har en markreserv i ytterstaden där vi gemensamt kommer att arbeta med attraktivitet och kostnader som innebär att byggande kan komma till stånd.

För kommande period har vi ett antal stora och medelstora projekt med beräknad byggstart, så som etapp två i Årstadal, Stadshagen på Kungsholmen, Årstråket, Rosenlundsparken och Persikan på Södermalm, Hornslandet i Norra Djurgårdsstaden, Fjärdingsmannen i Enskede, Bottenstocken med studentbostäder i Gröndal, Linaberg i Annedal, Lugnet i Hammarby Sjöstad och Betongblandaren i Ulvsunda. Dessa projekt omfattar sammantaget ca 2 000 lägenheter. Av tidigare erfarenhet vet vi att detaljplaner kommer att överklagas vilket innebär att vi måste se till att ha en stor projektportfölj. Ett antal av de stora projektidéerna kan sannolikt byggstartas under 2017, vilket ger ett tillskott på 500-1 000 lägenheter som kan balansera eventuella förseningar på grund av överklaganden.

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

Stockholmskem 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 cirka 250 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i Årstadal och Gröndal. Beträffande ungdomsbostäder planerar Stockholmskem att bygga 170 i Enskede och 102 i Skärholmen. Bolaget deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Fler grupp- och servicebostäder för funktionshindrade

Behovet av nya grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning prövas i samtliga nyproduktionsprojekt. Vi beräknar att under perioden kunna erbjuda ca 20 grupp- och servicebostäder uppdelade på fyra av våra projekt. Det är möjligt att fler grupp- och servicebostäder tillkommer under perioden om fler förfrågningar inkommer. 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

Stockholms hem har under 2013 startat arbetet med nytt huvudkontor i Skärholmen i form av ett särskilt utvecklingsprojekt. Under hösten har ett första koncept utarbetats som tydligt ska kunna bidra till Skärholmens utveckling. En stor del av konceptarbetet har bedrivits i form av workshops med olika externa intressenter samt förvaltningar och bolag inom Stockholms stad. För närvarande studeras ett flertal placeringar av ett nytt huvudkontor och målet är att beslut om fortsatt arbete ska fattas av styrelsen under våren 2014.

Investeringar och stora projekt

Förslaget till investeringsplan för perioden 2015 - 2019 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 produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2015 – 2019. Nya attraktiva bostäder och lokaler avser på ett tydligt sätt bidra 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 projekt gäller att nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport om inget annat anges.

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 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett halvår p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen (som dock avslog överklagan den 8/8 2013). Inflyttning bedöms ske under 3:e kvartalet 2014 samt 1:a kvartalet 2015 och sista halvåret 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad, m.a.o. 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektbudgeten är 769 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. Projektet är under produktion och inflyttning planeras i slutet av 2014, samt i början av 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning har minskats med en lägenhet, vilket innebär 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett och ett halvt år p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och

miljööverdomstolen. Dom i målet fastslogs 23 augusti 2013. Dom medgav att detaljplan kan fastställas och arbetet kan återupptas. För närvarande pågår arbete med systemhandling. Byggstart är beräknad för första etappen till fjärde kvartalet 2014 och andra etappen tredje kvartalet 2016.

Golvläggaren 1 och Syllen 3 i Årstadal.

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 6 juni 2013. Gemensamt omfattar Golvläggaren och Syllen ca 500 bostäder och ca 2 000 kvm kompletterande lokaler. Området är indelat i två utbyggnadsetapper, kv. Golvläggaren respektive kv. Syllen 3. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter varav 8 lägenheter är gruppbofästigheter som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen, 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Syllen 3 har sedan senaste rapporteringen utvidgats med ca 100 lägenheter och omfattar numera 185 hyreslägenheter, 165 studentbostäder och en förskola. Problemet med industribuller från SL:s närliggande rangerbangård för tunnelbanan är löst. Projektbudget uppskattas till ca 1203 mnkr med en avkastning i balans. Golvläggaren är för närvarande under produktion och inflyttning bedöms ske under senare delen av 2015. Syllen 3 projekteras nu för bygglov och byggstart bedöms ske under 2015.

Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 7 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen för gruppbofästigheter. Därutöver innefattar projektet en förskola och två lokaler. Projektbudgeten är beräknad till ca 420 mnkr. Projektet är under produktion och inflyttning planeras att påbörjas första kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Hornslandet (f.d. Norra 2), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012 och antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2012. Projektet omfattar 152 hyreslägenheter, en livsmedelsbutik på ca 1 200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Avtal för livsmedelsbutiken är tecknat med en operatör. Projektet kommer även att innefatta 6 gruppbofästigheter som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektbudgeten är beräknad till cirka 540 mnkr med en avkastning i balans. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas antas under våren 2014. Planerad byggstart är i dagsläget sista kvartalet 2014 och inflyttning bedöms att ske under 2017.

Sävlången, Idlången, Årsta

Vid Årstastråket bidrar Stockholms hem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. För närvarande planeras samråd till tredje kvartalet 2014 och erhållande av inriktningsbeslut från kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till ca 450 mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart kan preliminärt beräknas ske 2016 och en första inflyttning ca två år senare.

Valla Torg, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlingen och Idlängen, planerar Stockholmshem ytterligare 150 hyreslägenheter. Även här har stadsbyggnadskontorets programarbete dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen, vilket medför att samråd f.n. planeras till första kvartalet 2015 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige andra kvartalet 2015. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 430 mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart bedöms först kunna ske under 2017 och därmed beräknas inflyttning ske ca två år senare.

Stadshagens IP, Kungsholmen (Stadshagen 1:1)

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar 200 hyreslägenheter samt en tennishall under mark och en fotbollsplan i marknivå. Beslut om Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd planeras till första kvartalet 2015. Inriktningsbeslut planeras efter samråd. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 689 mnkr. Byggstart kan tidigast beräknas ske 2018.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 131 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen har dragit ut på tiden och f.n. kan ett antagande i Kommunfullmäktige antas ske hösten 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 422 mnkr. Byggstart kan därav beräknas till slutet av 2015 och första inflyttningen ca två år senare. En väsentlig risk i projektet är oenigheter kring bussgatan.

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL:s bussgarage att flyttas till förmån för 820 nya bostäder. Projektet är i ett tidigt skede och inriktningen är att Stockholmshem ska bygga ca 150 lägenheter, en förskola och en livsmedelsbutik inom den nya planen. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast kan ske 2018 och inflyttning ca två år senare.

Lugnet 3, Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 102 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Flytten av reningsverket i Bromma till Henrikdalsberget kan komma att påverka projektets tidplan. Länsstyrelsen kräver nu även en miljöutredning avseende reningsverkets flytt och eventuell påverkan på bostäderna intill. Även grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016 kan komma att inverka på tidplanen. Samrådsredogörelse ägde rum den 14 januari 2014 och ett inriktningsbeslut från styrelsen är planerad till hösten 2014. Dessa faktorer innebär att byggstarten först bedöms kunna ske 2016 och därmed inflyttning under slutet av 2017. Projektkostnaden beräknas till 314 mnkr.

Övriga genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av styrelsen
Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är i dagsläget under produktion och inflyttningen bedöms ske under andra kvartalet 2015.

Utsikten

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet är överklagat till Länsstyrelsen och sedan vidare till Mark- och miljödomstolen sedan den 22 augusti 2013. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Domslut beräknas erhållas under mars månad 2014. Byggstart tidigast bedömas ske 2015 och inflyttningen 2016-2017.

Övriga planeringsprojekt under 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 76 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 72. Beslut om Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Samråd planeras till april 2014, vilket ger en preliminär byggstart under senare delen av 2015. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen innan årets slut.

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga. På Solberga bollplan planeras 370 nya bostäder varav Stockholms hem planerar att bygga 70 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 159 mnkr. Samråd har genomförts. Länsstyrelsen önskar efter samrådet utökad riskutredning avseende näraliggande industriverksamhet med hantering av farliga ämnen, vilket försenar tidplanen något. Inriktningsbeslut planeras erhållas av styrelsen under sensvåren 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Beräknad byggstart är 2015 och färdigställande under 2016.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen är en befintlig kontorsbyggnad som planeras att byggas om till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektkostnaden är beräknad till 114 mnkr. Granskning av förslag till detaljplan ägde rum fjärde kvartalet 2013. Ett antagande av detaljplanen beräknas under andra kvartalet 2014. Genomförandebeslut beräknas antas av styrelsen andra kvartalet 2014.

Nya planeringsprojekt

Betongblandaren, Bromma

Den befintliga bostadsfastigheten är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nytt bostadshus om 100 hyreslägenheter. Projektet är tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmsshems egen fastighet planeras 100 nya hyreslägenheter för ungdomar genom SHIS. En markanvisning har även sökts för mark i anslutning till fastigheten. En eventuell markanvisning skulle kunna innebära ytterligare 70 lägenheter. Start-PM är planerat så snart svar erhållits avseende markanvisningsansökan. Projektkostnaden är för de 100 lägenheterna beräknad till 77 mnkr i detta skede.

Investeringar/projekt av mindre omfattning

Stockholmsshems underhåll utgår från en treårig underhållsstrategi som uppdateras årligen. Strategin är uppdelad på byggnadsdelsnivå och syftar till att ge vägledning till underhållsplanering på områdesnivå och skapa en balans mellan fastigheternas tekniska behov, affärsmässighet och målsättningar avseende nöjda hyresgäster. När det gäller det yngre beståndet byggt på 1960-80-talet kommer valet av metod, omfattning och upprustningstakt påverkas av de ekonomiska förutsättningarna. Utgångspunkt är en samlad inventering av det yngre beståndet som genomförs under 2013/2014.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Inom ramen för ägarens direktiv ingår att bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Detta innebär att både köp och försäljningar av fastigheter löpande utvärderas. I och med uppdraget att nyproducera drygt 500 bostadslägenheter årligen så innebär detta – förutom att söka markanvisningar från staden – även en aktiv strategi för att förvärva tidigare industri- och kontorstomter 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.

Stockholm 2014-03-27

Ingela Lindh