

VD-kommentar till tertialrapport 2, 2014

Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om *en attraktiv stad* är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Under det tredje tertialet kommer årets stora byggprojekt att starta för Stockholmshem. Då påbörjas byggandet av 484 bostäder i Linaberg, Kalvholmen och Hornslandet. Bolaget kommer med detta nästan nå sitt mål om 525 påbörjade lägenheter.

Parallellt fortsätter bolaget att utveckla sin projektportfölj med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort. Tertialuppföljningen av projektidéer och mer utvecklade projekt visar att ett stort antal bostäder kan påbörjas under kommande år.

Vidare fortsätter bolaget det systematiska arbetet med processutveckling. Under tertialet har slutsatserna från vårens kartläggningar rörande stöd- och ledningsprocesserna analyserats. Aktiviteter utifrån dessa bereds nu inför affärsplan 2015.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet har ett nytt arbetssätt med tätare rondering införts för öka kvalitén på boendet hos Stockholmshem.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så *kostnadseffektiv* som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2014-2016. För att öka precisionen i prognoser och förbättra kostnadsmedvetenheten har ett nytt arbetssätt för områdes- och verksamhetsplanering införts. Det innebär att områdeschefer får ett tydligare ansvar för ekonomin och verksamheten i sina respektive områden och att fler indikatorer kommer att följas upp på områdesnivå.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Stockholmshems har målet att öka utbudet av bostäder för vissa prioriterade grupper med särskilda behov. Nyproduktionen för SHIS Bostäder och insatser för att öka antalet studentbostäder har i detta sammanhang stor betydelse. Tertialredovisningen visar att Stockholmshem överskrider sitt mål om att ha fem nyproduktionsprojekt för prioriterade grupper. Däremot ser bolaget inte ut att nå målet om att förmedla 80 ungdomsbostäder på grund av att färre smålägenheter än tidigare blivit lediga under året.

Vad gäller bolagets underhållsarbete låg fokus under första tertialet legat på att karlägga underhållsbehoven hos och ta fram en underhållsstrategi för bolagets bestånd från 1960-, 70-, och 80-talen. Under det andra tertialet har planering inletts för att genomföra nödvändiga renoveringar.

Under 2013 genomfördes en större omorganisation av bolaget och fokus har under tertialet legat på att genomföra en rad konkreta förbättringar och säkerställa att målen med omorganisationen uppnås. Resultatet av 2014 års medarbetarundersökning blir klart under hösten. Eftersom förändrade arbetssätt har präglat 2014 kommer det bli extra intressant att ta del av resultatet.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 195 (143) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 0 (54) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 195 (197) mnkr

Omsättningen uppgick till 1 352 (1 317) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 595 (595) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 157 (170) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 14 mnkr jämfört mot föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 71 (155) mnkr. Minskningen är huvudsakligen en följd av nya redovisningsregler samt att Stimulans för Stockholm upphört. Personalkostnaderna uppgick till 153 (147) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 254 (207) mnkr. Ökningen är en följd av ändrade redovisningsregler, vilket påverkat resultatet med cirka 20 mnkr, samt färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -134 (-112) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,8 procent per 130831 till 2,7 procent per 140831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 818 (830) mnkr, fördelat på nyproduktion 530 (349) mnkr, ombyggnader 223 (342) mnkr, förvärv av fastighet 64 (87) samt inventarier 1 (3) mnkr.

Förvärv av fastigheter uppgick till 64 (87) mnkr. Inga försäljningar av fastigheter har genomförts.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2014 uppgick per augusti månad till 269 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 300 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Som en följd av ändrade redovisningsregler har bolagets budget reviderats och det bedömda resultatet för 2014 uppgår till 269 mnkr. Den reviderade budgeten fastställdes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 5 maj 2014.

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Totalt så bedöms helårsresultatet blir cirka 30 mnkr lägre än vad som ursprungligen budgeterats med anledning av de ändrade reglerna. Bolagets driftkostnader bedöms som helhet vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget. Orsaken är att i samband med den planerade omstruktureringen av fastigheter mellan bostadsbolagen, hyrdes personal in för att minimera personalövergångar mellan bolagen. Nu när omstruktureringen inte genomförs har egen personal anställts.

Finansiella kostnader ökar jämfört med föregående år men är i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 624 justeras ned till 1 505 mnkr. Orsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden 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 Stockholmsbostads 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. För samtliga projekt gäller att nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Stora beslutade genomförande projekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Nedan beskrivs större projekt som planeras:

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 avlog överklagan den 8/8 2013). Första inflyttningen av ca 91 lgh var 29 augusti 2014. Kommande inflyttningar bedöms ske under 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 upphandling av byggentreprenaden. Byggstart för första etappen är beräknad till fjärde kvartalet 2014 och andra etappen till 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 utvidgats med ca 100 lägenheter och omfattar numera 185 hyreslägenheter, 165 studentbofästigheter 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 och värdet på färdig fastighet till ca 440 mnkr. Projektet är under produktion och första inflyttning planeras till första kvartalet 2015 och projektet färdigställs under första kvartalet 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Planeringsprojekt,(utredning eller inriktning) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

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 antogs 16 juni 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 176 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 fjärde kvartalet 2014 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige under första kvartalet 2015. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till ca 520 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 Idlingen, planerar Stockholmshem ytterligare 160 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 andra kvartalet 2015 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige tredje kvartalet 2015. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 440mnkr. 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. Ärendet togs upp i Stadsbyggnadsnämnden 24 april och detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 26 maj 2014. Detaljplanen är överklagad till Länsstyrelsen. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Byggstart kan därav beräknas till slutet av 2015 och första inflyttningen ca två år senare. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 422 mnkr.

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 113 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 planerat 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 projekt

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 har försenats p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen. Dom i målet fastslogs 18 juni 2014. Dom medgav att detaljplan nu är fastställd och arbetet kan återupptas. För närvarande pågår arbete med att starta projektering av systemhandling. Byggstart planeras till andra kvartalet 2015 och inflyttning under 2016.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 72 mkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Samråd planeras under tredje kvartalet 2014, granskning under våren och en antagen detaljplan under andra kvartalet 2015. Genomförandebeslut planeras till styrelsen under tredje kvartalet 2015 och byggstart under 2016.

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 Stockholmshem planerar att bygga 70 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 159 mnkr. Samråd har genomförts. Länsstyrelsen önskade efter samrådet utökad riskutredning avseende näraliggande industriverksamhet med hantering av farliga ämnen, vilket försenade tidplanen något. Detaljplanen beräknas att antas av SBN under fjärde kvartalet 2014. Inriktningsbeslut planeras erhållas av styrelsen under sensvåren 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Beräknad byggstart är framflyttad till 2016 med anledning av flytt av bollplan. Färdigställande under 2017.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen är en befintlig kontorsbyggnad som planeras att byggas om till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektkostnaden är beräknad till 114 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under maj 2014. Genomförandebeslut antogs av styrelsen 11 juni 2014. Byggstart planeras till fjärde kvartalet 2014.

Särskilda uppdrag

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 – 80 lgh – Inflytt 2017
Syllen 3. Årstadal – 172 lgh – Inflytt 2018

Projektidéer

Söderort – 660 lgh

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmsbostadsnämndens nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboendestäder/speciellbostäder 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. Under perioden har nya ansvarsroller tillsatts på bolagets ombyggnads- och nyproduktionsenheterna med ambitionen att höja kunskaperna om tillgänglighet inom bolaget.