

# Projekt och nyproduktion skapar fler bostäder

Hebas strategi omfattar både att förtäta på egen mark, att förvärva mark och projekt samt att söka markanvisningar från de kommuner vi har definierat som särskilt intressanta. I vårt bestånd jobbar vi med fastighetsutveckling där målsättningen är att skapa mer uthyrbar yta. Vi har även initierat ett samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB gällande bostadsrätter.

Fastighetsutveckling är en del av kärnverksamheten och vi har under året analyserat befintligt bestånd för att identifiera om- och nybyggnadsmöjligheter. Detta resulterade i ungefär 20 markanvisningsansökningar, både på egna fastigheter och fastigheter i anslutning till vårt eget bestånd. Under året har Heba även förvärvat två nyproduktionsprojekt – Norrtälje hamn och Österåker, vilket också är våra första fastigheter i kommunerna. Vi förvärvade även ett äldreboende i Salem. Målsättningen framgent är att öka Hebas medverkan i markanvisningstävlingar.

## Goda tillväxtpotentialer

Heba har en stark balansräkning som möjliggör en ökande intjäningsförmåga framöver. Förvärv av nyproduktionsprojekt möjliggörs av låga finansieringskostnader i kombination med högre direktavkastningskrav vid nyproduktion jämfört med befintligt bestånd. Detta är även i linje med Hebas mål att för- yngna beståndet – nyproducerade fastigheter genererar högre avkastning och lägre driftkostnader.

Heba arbetar fortsatt aktivt och framgångsrikt med förvärv av projekt. Vid utgången av året pågick nyproduktion av

502 nya lägenheter för Heba. Av dessa är 140 lägenheter äldreboende. Under 2020 kommer vi att tillträda 279 hyreslägenheter. Total planerad investering uppgår till cirka 1,5 Mdkr. Ett projektsamarbete har startat tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB om att utveckla bostadsrätter i Bredäng. Detta samarbetsavtal ingicks under februari 2020.

## Hög potential i projekt i tidiga skeden

Högst avkastning genereras vid egen nyproduktion och därför prioriteras Hebas portfölj av projekt i tidiga skeden. Portföljen består idag av cirka 20 projekt där detaljplanearbete pågår eller förväntas påbörjas. Potentialen är cirka 1 600 lägenheter i Stockholms stad i blandad upplåtelseform. Under 2019 ansökte Heba om 14 markanvisningar i Stockholms stad. I slutet av året erhöll Heba en markanvisning från Stockholms stad för utveckling av cirka 140 lägenheter i Axelsberg. Under 2019 har Heba även tillsammans med Stockholms stad drivit planarbete för projektet Skridskon i Västertorp där cirka 50 hyresbostäder med hyresvärde omkring 6,2 Mkr skapas.



Heba etablerar sig som fastighetsutvecklare och har erfarna medarbetare som tar kontroll över hela processen.



## Heba som fastighetsutvecklare

Heba är en välrenommerad långsiktig fastighetsägare och hyresvärd men är mindre känt i branschen som utvecklare av nya bostäder och samhällsfastigheter. Vi har dock flera styrkor som gör oss väl lämpade att driva framgångsrika projekt, bland andra:

- Lång tradition av att äga och förvalta attraktiva fastigheter som är hållbara över tid.
- Vi bygger hus vi själva vill äga och förvalta men också hem som hyresgäster trivs i.
- Tydliga miljö- och hållbarhetsmål.
- Stor marknadskännedom och goda relationer i branschen.
- Goda möjligheter till effektiv förvaltning efter färdigställande.
- Ett eget fastighetsutvecklings-team, med fastighetstekniker, projektsamordnare och projektledare.
- Gedigen projekterfarenhet, också inom samhällsfastigheter.
- Kontroll över hela projektprocessen, från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

## Nyproduktion portfölj

Fastighetsförvärv nyproduktion	Antal lgh	Typ	Status	Hyresvärde Mkr
Bredäng Panorama (via JV)	200	Bostadsrätter	Bygglov skall sökas	
Hökarängen Ungdomsbostäder, Sötmandeln	84	Hyresbostäder	Färdigställd och inflyttad i mars 2020	7,8
Täby Park, Opalen	142	Hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt H2 2020	22,4
Silverdal, Murklan	52	Hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt H2 2020	8,0
Norrtälje Hamn, Kv. Alen 3	167	Hyresbostäder och äldreboende	Produktion pågår, inflytt Q1 2022	22,3
Näs, Österåker	60	Äldreboende och förskola	Produktion pågår, inflytt Q3 2021	10,0
<b>DELSUMMA</b>	<b>705</b>			<b>70</b>
Projektportfölj <sup>1)</sup>	Antal lgh	Typ	Status	Bedömt hyresvärde
Skridskon Västertorp	48	Hyresbostäder	Detaljplan pågår	6,2
Spöksonaten, Hägersten	140	Hyresbostäder och äldreboende	Markanvisningsavtal	20,0
Kaffebalen m.fl. Hökarängen	100	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Backskidan, Västertorp	45	Bostadsrätter	Markanvisningsansökan	7,0
Bilstallet Gullmarsplan	200	Kontor, kommersiellt, bostadsrätter och hyresbostäder	Markanvisningsansökan	55,0
Majrovägen, Gubbängen	200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Sköntorpsvägen Årsta	100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Personnevägen Hägerstensåsen	100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Reversen 2, Hägerstensåsen	85	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	11,0
Räckstavägen, Vällingby	200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	14,0
Fornkullen, Vällingby	360	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	16,0
Draken, Södermalm	50	Hyresbostäder eller äldreboende	Ansökan planändring planeras	8,2
<b>DELSUMMA</b>	<b>1 628</b>			<b>189</b>
<b>SUMMA TOTALT</b>	<b>2 333</b>			

<sup>1)</sup> Informationen om respektive projekt i tabellen baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer, exempelvis detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut, beslut avseende markanvisningar med mera, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

## Pågående nybyggnation

Heba satsar på nyproduktion med god avkastning.

### Täby Park

På galoppfältet i centrala Täby byggs en helt ny stadsdel med närhet till Täby Centrum och Roslagsbanan. Ett flertal byggherrar är med och utformar området som ska präglas av hållbarhet, hemtrevliga kvarter, stort utbud av service samt närhet till grönska och kommunikationer.

Heba uppför fyra hyreshus med två lokaler och 142 lägenheter om ett till fyra rum och kök i kvarteret Opalen 2. 61 garageplatser skapas också. Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats och på översta våningen blir det en gemensam takterrass. Husen byggs runt en grönskande innergård och miljöklassas enligt Skanskas koncept "Grön hyresbostad". Planerad inflyttning är hösten 2020.



### Näs i Österåker

I Näs, Österåker skapas nya attraktiva stadsdelar med närhet till havet, centrum, kanalen och naturområden. Här kan vi erbjuda ett 60 lägenheter i ett äldreboende som kommer att inredas enligt Vardagas koncept i milda toner och smakfulla inredningsdetaljer. Här blir även en förskola enligt tvåspråkigt koncept med svensk- och engelsktalande pedagoger på de fem avdelningarna och med fokus på natur och utevistelse. Förskolan Växthuset som drivs av Tellusbarn, kommer att flytta in under våren 2021.



### Silverdal, Sollentuna

I kvarteret Murklan i Silverdal – en attraktiv trädgårdsstad nära Edsviken i Sollentuna som etablerades i början av 2000-talet – låter Heba bygga fyra tvåvånings lamellhus med totalt 52 hyreslägenheter.

Sollentuna ligger strax norr om Stockholm och har drygt 70 000 invånare. 2019 var kommunen en av Sveriges tio snabbast växande kommuner. Heba äger sedan tidigare ett äldreboende med 54 lägenheter i kommunen.

Det första spadtaget för projekt Murklan togs under andra kvartalet 2019 och inflyttning är planerad till 2020. Liksom Täby Park klassas även denna som "Grön hyresbostad".



## Bredäng

Alldeles intill Sätterskogens naturreservat med Panoramautsikt över Mälaren och med Mälärhöjdsbadet inom promenadavstånd, uppför Heba tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB bostadsrätter. Projektet med namnet Panorama är fördelat på tre punkthus med totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA och underlig-

gande gemensamt garage. Planerad byggstart är hösten 2020. Detta är både vårt första samarbetsprojekt och vårt första bostadsrättsprojekt. Nu planerar vi för fortsatta diskussioner, inte bara om samarbeten kring bostadsrätter utan även andra upplåtelseformer.

## Hökarängen

I ett enastående läge vid Hökarängens tunnelbanestation och ett stenkast från Hökarängens centrum, byggs ungdomslägenheter i kvarteret Sötmandeln. Fastigheten har 84 lägenheter och tre parkeringsplatser, varav en med bilpool. Alla lägenheter har effektiva planlösningar med goda förvaringsmöjligheter, avskiljbart sovrum, kombivättmaskin, golvvärme i badrum samt bredband. Dessutom finns cykelparkering, förrådsutrymmen, grillplats och sittgradänger för gemensamt umgänge. Inflyttning planeras till första kvartalet 2020.



## Norrtälje hamn

I Norrtälje hamn skapas en ny mötesplats med allt från parker och torg till bryggor och stränder, samt bostäder för närmare 5 000 människor. Här låter Heba uppföra en byggnad i kvarteret Alen som innefattar 83 ljusa hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter i miljövänliga materialval. Här kommer det att bli grönskande takterrasser och innergård med gemensamt växthus och solceller. Garage och cykelverkstad samt bra kommunikationer till Stockholm och på samma gång bara ett stenkast från det glittrande blå. Inflyttning beräknas till 2022.

# Heltäckande ROT-projekt

Heba har ett strukturerat program för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Inriktningen är att modernisera och underhålla fastigheterna med långsiktig hållbarhet i fokus. I och med att projekten leder till energibesparingar och hyreshöjningar bidrar de även till ökad intjäning och minskad miljöbelastning.

Ambitionen är att stambyta och renovera drygt 100 lägenheter eller cirka tre fastigheter per år. Strategin är att möjliggöra att det äldre beståndet genererar avkastning i 50 år till. Fastigheterna ligger generellt i mycket attraktiva lägen i Stockholm, vilket innebär höga värderingar.

Heba arbetar inte med partiella stambyten – det vill säga successiv renovering av fastigheter, lägenhet för lägenhet i samband med att hyresgäster flyttar. Med tanke på vår mycket låga hyresgästomsättning skulle partiella stambyten medföra att det tog alltför lång tid innan en fastighet blev helt stambytt. Det skulle också innebära konstanta störningar för våra hyresgäster. Vår bedömning är också att den metoden inte är långsiktigt hållbar, varken tekniskt eller kostnads-effektivt sett.

## Prioritering utifrån behov och ekonomi

Inför varje ROT-projekt inventeras fastigheten för att fastställa skick och behov av åtgärder. Vi gör en total genomgång av det tekniska och allmänna skicket, från trapphus till värmesystem och prioriterar åtgärder utifrån behov och ekonomiska förutsättningar. Vi undersöker också möjligheterna att skapa nya bostäder samt ser över vilka energiåtgärder som behöver genomföras. För hyresgästernas del kan de välja mellan tre nivåer på utförande, beroende på vilken standard de föredrar. Hyresgästerna efterfrågar i allt högre grad de högre standard-nivåerna.

## Pågående ROT-projekt 2019

Tre ROT-projekt gick i mål under 2019 – i Huddinge, Västertorp och på Södermalm. Ett ytterligare projekt färdigställs under vintern 2020. Under hösten fattades beslut om ytterligare fem ombyggnadsprojekt: två i Huddinge, ett i Gubbängen, ett i Johanneshov och ett på Lidingö. I Huddingebeståndet kommer under 2020 två hus att renoveras parallellt vilket är en ökning av tidigare tempo. Nyckeln till det ökade tempot har varit ett aktivt arbete med att tomställa hus och lösa evakuering för resterande hyresgäster. Renoveringarna omfattar bland annat stambyte, fasadrenovering vid behov, fönsterbyte vid behov, ny FX-ventilation, nya kök, badrum och ytskikt samt etablering av ytterligare ytor att hyra ut.

Projekten leder av naturliga skäl till en del besvär för hyresgästerna, men enligt våra löpande kundundersökningar är hyresgästerna nöjda med sin nyrenoverade lägenhet och i princip alla hyresgästerna flyttar tillbaka. Så mycket som 85 procent av hyresgästerna tycker att de fått valuta för hyran.

## ROT-projekt – pågående 2019 och planerade för 2020

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Antal tillskapade nya lägenheter/lokaler	Projektstart, datum	Färdigställande, datum
Veken 8, Åsögatan180	1960-tal	17 (och 1 kontorslokal)	1	Kv 2 2019	Kv 1 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, Hus 6	1960-tal	40	2	Kv 3 2019	Kv 4 2019
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 10	1960-tal	40	2	Kv 1 2020	Kv 3 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 12	1960-tal	40	0	Kv 4 2020	Kv 3 2021
Borrsvängen 8, Gubbängen	1950-tal	34	4	Kv 2 2019	Kv 2 2020
Galeasen 4, Lidingö	1950-tal	24	0	Kv 2 2020	Kv 4 2020
Ryggsågen 3	1940-tal	24	0	Kv 3 2020	Kv 2 2021
<b>TOTALT</b>		<b>219</b>	<b>9</b>		