

FÖRSLAG TILL BUDGET 2008 OCH INRIKTNING FÖR 2009 OCH 2010

1	SAMMANFATTNING.....	2
2	UPPGIFT ENLIGT KOMMUNFULLMÄKTIGES DIREKTIV	2
2.1	BOLAGETS UPPGIFTER.....	2
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR/ NULÄGE	3
3.1	BOSTÄDER.....	3
3.2	LOKALER	3
4	STRATEGIER.....	3
4.1	UTMANINGAR.....	3
4.2	NYBYGGNAD.....	4
4.3	OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL.....	5
4.4	BOSTÄDER	5
4.4.1	Högre godkännandekrav, olaga andrahand	5
4.4.2	Omvandling till bostadsrätter	5
4.5	LOKALER	5
5	MÅL OCH ÅTAGANDEN FÖR VERKSAMHETEN	6
5.1	EKONOMISK UTVECKLING.....	6

BILAGOR:

Bilaga 1 Mål för verksamheten, ILS 2007

Bilaga x Resultaträkning, investeringsplan och nyckeltal

Detta underlag har upprättats i enlighet med instruktion och mall för upprättande av budgetunderlag enligt koncerninstruktion 2001-10-15 RASK flik 6.

1 Sammanfattning

Treårsplanen för 2008-2010 bygger på den budget för 2007 med utblickar för 2008-2009 som godkändes av Svenska Bostäders styrelse i december 2006.

Bolagets största utmaningar under den kommande 3-årsperioden är jämte nybyggnad och underhåll:

- **Järvalyftet**
- **Trädgård och miljö**
- **Boinflytande**
- **Energisatsning**
- **Bredbandsutbyggnad**
- **Om- och tillbyggnaden av Vällingby centrum**
- **Ny- och ombyggnad av Skrapan**
- **Mångfald**
- **Bostadsrättsombildning**

Svenska Bostäders har genomdrivit en organisationsförändring med syfte att öka kundorientering och effektivisera verksamheten. Förändringen har inneburit en decentralisering av beslutsfattande och att kompetens är flyttad till den kundnära organisationen.

2 Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Aktuella ägarkrav för Svenska Bostäder finns huvudsakligen i stadens budget för 2007 under avsnittet om bostadsbolagen. Sammanfattningsvis gäller följande krav:

2.1 Bolagets uppgifter

Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter.

I stadens inriktning för 2008 anges Svenska Bostäders resultat till 300 mkr exklusive reavinster. Exklusive Järvasatsningen blir resultatkravet 200 mkr.

- Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden.
- Bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen.
- Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljonprogrambeståndet.
- Fortsätta arbetet med att utveckla kvalitet och service.
- Fortsätta och slutföra ombyggnaden av Vällingby Centrum.
- Fortsätta och slutföra om- och nybyggnad av Studentskrapan.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.

3 Marknadsförutsättningar/ nuläge

3.1 Bostäder

Generellt sett bedöms det att råda fortsatt mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Trots att bostadskön är lång, är antalet hushåll som har råd att efterfråga de dyraste, nya lägenheterna på bostadsmarknaden begränsat. De låga bolåneräntorna innebär samtidigt att fler bostadskonsumenter överväger andra boendialternativ än hyresrätten.

Bedömningen är dock att bostadsbristen successivt minskar och att nyproduktionen av främst bostads- och hyresrätter inom Storstockholm ställer ökade krav på att Svenska Bostäder tillhandahåller ett attraktivt bostadsbestånd genom fortsatta stambyten med badrumsombyggnad, fasad- och trädgårdsupprustningar samt professionell förvaltning. En förvaltning där det "självklara" måste fungera såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet.

3.2 Lokaler

Stockholmsregionens lokalhyresmarknad

Trots Stockholmsregionens positiva ekonomiska utveckling är det idag hyresgästernas marknad. På lokalhyresmarknaden finns det ett stort utbud av lediga lokaler, totalt ca 1,7 miljoner kvm tomma lokaler i Storstockholm.

För Svenska Bostäders delmarknader varierar intäktsvakansen ansevärt mellan innerstad, norr- och söderförort. För innerstaden uppgår intäktsvakansen till 2-8%, medan motsvarande siffror för norr- och söderförort är 1-11% respektive 7-11%. Siffrorna återspeglar den totala intäktsvakansen för samtliga lokaltyper per den 31 december 2006. Generellt kan sägas att efterfrågan är högre i norrförort än i söderförort och att den, jämfört med innerstaden, varierar i större utsträckning mellan olika delmarknader.

Lokalhyresintäkterna utgjorde per 31 december 2006 cirka 18 procent av bolagets totala hyresintäkter.

4 Strategier

4.1 Utmaningar

Företagets största utmaningar under de närmaste åren är jämte nybyggnad och underhåll:

- **Järvalyftet**
Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet och metoden skall fungera som förebild för andra utsatta områden. Det innebär att vi fortsätter arbetet i Västerort och Skärholmen under 2007. *Mål för*

planperioden: Järvalyftet etablerat. Västerortslyft och Skärholmslyft påbörjade.

- **Trädgård och miljö**
Ett av företagets varumärke skall vara ”de gröna, vackra och välskötta gårdarna”.
Under perioden planeras 30% av alla gårdar vara upprustade.
- **Boinflytande**
Att ha ett fungerande boinflytande är avgörande för företagets framgång. Det som är bra för hyresgästen är bra för företaget. Fram till 2010 ska vi ha fått igång ett fungerande boinflyandearbete inom samtliga affärsområden.
- **Energisatsning**
Arbetet med att minska vår energiförbrukning som både påverkar våra kostnader och vår miljöpåverkan är en annan högt prioriterad fråga. Målsättningen fram till år 2010 är att fastigheternas styr- och reglersystem till 75% ska vara automatiserade och att vi följer färdriktningen för företagets energisparmål mot en energiförbrukning på 140 kWh/kvm till år 2012.
- **Bredbandsutbyggnad**
Utbyggnaden av bredband har intensifierats och kommer enligt plan att färdiglevereras 2010-12-31.
- **Vällingby Centrum och Skrapan**
Fokus blir att etablera förvaltningen av dessa projekt.
- **Bostadsrättsombildningar**
Vi ska se till att etablera en fungerande process och genom olika åtgärder stimulera ombildningar i utsatta områden.

4.2 Nybyggnad

Svenska Bostäder har producerat ett stort antal nya bostäder där kalkylerna framförallt i ytterområden har varit ansträngda. Aviserade minskningar av räntebidrag och investeringsstöd innebär i dessa områden att ca 20 % av produktionskostnadens finansiering försvinner. Detta kommer att ställa högre krav på bolaget att bygga billigt. Tendenser till minskad efterfrågan i övrigt, kan tillsammans med ett uppskruvat kostnadsläge i byggsektorn, motivera att vissa projekt senareläggs. För projekt i innerstaden och närförort blir effekten att lönsamheten försämras när räntebidragen försvinner. På sikt är det möjligt att bolaget kan kompensera sig för bortfallet genom något höjda hyresnivåer. Svenska Bostäder har planer på att starta byggande av ca 2400 lägenheter under treårsperioden.

Bolagets bestånd i många stadsdelar behöver nyproduktion och förtätningsbebyggelse som en del i en strategi att hejda en negativ utveckling. En mer blandad bebyggelse, med en högre andel moderna bostäder anpassade efter dagens krav, ökar förutsättningarna att lokalt lyckas med integrationsfrågorna.

4.3 Ombyggnad och underhåll

Svenska Bostäder befinner sig i ett läge med ett stort eftersatt underhåll framförallt vad gäller tak, fasader, hissar, källarutrymmen och balkonger. Jämte de extraordinaära satsningarna på Järvaområdet, Vällingby Centrum och Studentskrapan, är behoven i övrigt också betydande. Fastigheter i många stadsdelar behöver underhållas, rustas, alternativt byggas om. Takten i detta bör öka. **Detta kan till viss del finansieras genom intäkterna från försäljningar men kräver också höjda hyror för att omfattningen och takten skall motsvara behoven.** Upprustningar, nyproduktion och ett ökat underhåll underlättar integration och ökar betalningsviljan.

4.4 Bostäder

4.4.1 Högre godkännandekrav, olaga andrahand

I syfte att stärka utsatta stadsdelarnas utveckling, höja dess attraktionskraft samt få en mer allsidig befolkningssammansättning har Svenska Bostäder infört högre godkännandekrav. Arbetet med att stabilisera utsatta områden fortsätter genom aktiva åtgärder som att förhindra olaga andrahandsuthyrning och andra trygghetsskapande åtgärder.

4.4.2 Omvandling till bostadsrätter

Enligt stadens direktiv ska Svenska Bostäder medverka till att ge våra hyresgäster möjligheter att via bildandet av bostadsrättsföreningar köpa sina lägenheter. Detta kommer att innebära en kraftig påverkan på bolagets verksamhet. Löpande underhåll samt yttre och inre skötsel skall självfallet utföras med samma standard och ambitionsnivå i alla fastigheter, oavsett om de är aktuella för försäljning eller inte. Däremot måste genomförandet av planerat underhåll, upprustningar och ombyggnader anpassas till den nya situationen.. I ytterstaden kommer särskilda utbildningsinsatser att göras från främst stadens, men även från Svenska Bostäders, sida. I det senare fallet som en integrerad del av ”Järvalyftet”.

4.5 Lokaler

Mot bakgrund av bedömningen om en i stort sett oförändrad lokalhyresmarknad under 2007 skall Svenska Bostäder övergripande följa nedanstående strategier:

- Bibehålla befintliga lokalhyresgäster

Genom att upprätthålla en hög servicenivå och satsa på underhåll, inom ramen för hyresavtalet, skall så få lokalhyresgäster som möjligt välja att avflytta från Svenska Bostäder.

- Erbjuder flexibilitet i hyresavtalet vid nyuthyrning
- Hyresgästanpassa lokaler vid nyuthyrning
- Satsa på långsiktiga affärsrelationer

5 Mål och åtaganden för verksamheten

3-årsplanen utgår från Kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdena, till den de berör bostadsbolagen/ Svenska bostäder. Målen utgör också basen för ILS-rapporteringen. Utöver de finansiella nyckeltalen som kommenteras nedan, är följande indikatorer centrala för Svenska Bostäders verksamhet, flera av dem är också direkt kopplade till våra redovisade strategier (avsnitt 4). Målvärden för dessa nyckeltal är under utarbetande och kommer att redovisas i juni.

Nyckeltal	Utfall 2006	Mål 2007
Trygghetsindex, kund	75	77
Skötselindex, kund	70	73
Medarbetarindex	581	645
Sjukfrånvaro, %	4,4	5,0
Fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm	170,1	167,0
Utsläpp, CO2-ekvivalenter, kg/m2	8,3	8,1
Antal påbörjade lägenheter	1 281	750

Nedan kommenteras finansiella mål och ekonomisk utveckling närmare.

5.1 Ekonomisk utveckling

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

- Resultatkrav
- Rationalisera och effektivisera verksamheten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet

- Svenska Bostäder ska ha en god resultatutveckling
- Svenska Bostäder ska ha en god avkastning på sitt kapital

Finansiella nyckeltal	Utfall 2006	Mål 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010
Planerat underhåll samt lägenhetsunderhåll, kr/kvm	94	115	118	118	118
Superdriftnetto, kr/kvm	495	527	569	618	661
Resultat efter finansiella poster exkl jmf störande	85	60	138	200	200
Avkastning totalt kapital exkl jmf störande	2,7	2,6	3,3	3,7	3,8

Resultaträkning, investeringsplan och nyckeltal redovisas i bilaga 1.

Kommentar till målen

Ägardirektiven för Svenska Bostäder anger ett resultatkrav på 300 mkr 2008 resp 2009. Bolagets inriktning är att svara upp emot de aviserade kraven.

Svenska Bostäder har under 2006 – 2007 genomfört en omfattande undersökning av de boendes situation i stadsdelarna på Järvafältet. Undersökningen, tillsammans med en aktionsplan presenterades för bolagets styrelse och stadens ledande företrädare i augusti. Planen som går under namnet ”Järvalyftet” innebär satsningar på 100 mkr årligen under flera år. Föreslår att resultatkravet reduceras i motsvarande mån.

Satsningen i Vällingby avseende omdaningen av Centrum mm går in i sitt slutskede. Föreslås att den kostnadsförda delen 2008, 68 mkr, tillåts reducera resultatkravet..

Svenska Bostäder har under 2000-talet genomfört ett antal nyproduktionsprojekt, med mycket smala marginaler. I flera fall har detta inneburit nedskrivningsbehov. Av planerade ”igångsättningar” 2007 beräknas i nuläget inga nedskrivningar, trots slopade bostadssubventioner. För planperioden 2008 till 2010 planeras igångsättning av 2.400 lägenheter. Med bibehållet marknadsläge, förutses inga nedskrivningsbehov

Svenska Bostäders intjäningsförmåga är fortsatt god. Exklusive Järvalyftet och Vällingbyprojektet, kan bolaget leverera 300 mkr lika med ägarens resultatkrav. Efter avdrag är nettoresultatet 2008 238 mkr. För 2009 respektive 2010 föreslås 300 mkr före Järvalyftet och netto 200 mkr efter i resultatnivå.

Övriga ekonomiska kommentarer

Investeringar Risknivå,mm:

Svenska Bostäder genomför under 2008 och även kommande år 2009 och 2010 betydande satsningar avseende nyproduktion och ombyggnad.

Investeringar 2008, 2009 och 2010 :

Typ av investering	2008	2009	2010
Nyproduktion	1 845	1 845	1 554
Skrapan	7		
Ombyggnad	636	502	513
Vällingby Centrum	322		
Bredbandsutbyggnad, fastighetsautomation och inventarier	78	120	138
Summa	2 888	2 467	2 205

En effektiv och kundorienterad organisation

Vi fortsätter arbetet med att förstärka och förenkla styrprocessen och därigenom förbättra användningen av företagets resurser och fokusera kundnyttan. Förtydligande av roller och ansvar är exempel på Svenska Bostäders övergripande kvalitetsarbete.

Alla medarbetare ska känna till våra mål och värderingar och känna sig delaktiga i dessa. Ett Mål- och strategiarbete, Vårdens lyft, är inlett, vilket ska utmynna i enighet kring övergripande mål, strategier och synsätt men även i formulering av mål och strategier på affärsområdes- och avdelningsnivå.

Vällingby den 12 mars 2007

Göran Wendel

Patrik Emanuelsson

Torbjörn Dacke