

ÄRENDE 5
vid styrelsemöte 2005-12-08

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Budget och ILS för 2006.

AB Stockholmsshems budget och ILS (Integrerat Lednings System) för 2006 har utarbetats med hänsyn tagen till ägardirektiv och den förväntade ekonomiska utvecklingen.

Ägardirektiv och uppgifter för Stockholmshem

I Stockholms stads budget för 2006 med inriktning för 2007 och 2008 anges att bostadsbolagen gemensamt ska:

- Bidra till Stockholms försörjning av billiga och bra bostäder, minst 8 000 under mandatperioden.
- Ta ett socialt ansvar i kombination med affärsmässighet i verksamheten.
- Bidra till de boendes möjligheter att ta ansvar genom samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning.
- Leverera försöks- och träningslägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB med utgångspunkt från de behov som efterfrågas.
- Delta i Stadsdelsförnyelsen och i övrigt ta fram förslag till förnyelse av slitna bostadsområden.
- Arbeta för upphandlings- och produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader.
- Utveckla system för att få bort otillåtna andrahandsuthyrningar.
- Bidra till utvecklingen av ett ekologiskt hållbart samhälle.
- Vidareutveckla miljöarbetet och prioritera fastighetsnära källsortering.

Stockholmshem ska för åren 2006-2008 inriktas på att:

- Uppnå en nyproduktion på minst 500 lägenheter per år.
- Bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet.
- Fortsätta miljöarbetet och försvara miljöcertifikatet.
- Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna.
- Utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, i stadsdelar med låg andel allmännyttiga bostäder.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Uppnå ett resultat efter finansnetto på 129 miljoner kronor 2006.

- Genom bl a fortsatta effektiviseringar nå följande resultat efter finansnetto:
År 2007 150 Mkr

År 2008 200 Mkr

Marknadssituation

Efterfrågan på hyreslägenheter på Stockholms bostadsmarknad fortsätter att vara hög, med en ständigt växande bostadskö. Även utbudet börjar nu öka och bostadsförmedlingen har fått in fler nyproducerade lägenheter att förmedla. Men de lägenheter som går att få relativt omgående är i regel nybyggda lägenheter med en därför relativt hög hyra, varför omflyttningen ofta blir högre i dessa lägenheter. Inför 2006 och 2007 kommer många nyproducerade lägenheter att stå färdiga, finns viss osäkerhet kring uthyrningsläget. För att undvika vakanser är det av stor vikt att få till stånd flyttkedjor, så att bostäder kan erbjudas till ett pris som står i paritet till den stora gruppen bostadssökandes betalningsvilja.

Hyresgästföreningen i Stockholm har i förhandlingarna avseende bostadshyrorna för 2006 yrkat en sänkning av hyran med 3 procent. AB Stockholmshem har yrkat en höjning med 2,32 procent.

Hyresgästföreningens huvudargument för sänkta hyror grundar sig på de vinst- och avkastningskrav (129 mkr 2006) som ägaren ställer på bolaget. Dessa anses alldeles för höga och enligt Hyresgästföreningens är ett resultat om cirka 5 – 15 mkr fullt tillräckligt för bolaget. Detta synsätt är ett helt nytt från Hyresgästföreningens sida, där man i tidigare års förhandlingar, accepterat en avkastning motsvarande cirka 140 – 160 mkr. Utifrån dessa skilda och för Hyresgästföreningen helt nya principiella ställningstagande är det egentligen omöjligt att i skrivande stund bedöma utfallet av hyresförhandlingarna avseende 2006 års bostadshyror.

Åtaganden

De åtagande Stockholmshem har vilka svarar mot kommunfullmäktiges inriktningsmål redovisas i bilaga.

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 687 mkr, baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyror med cirka 1 procent från och med 1 januari 2006. Höjningen motsvarar 15 mkr för år räknat.

För lokalhyresintäkter, 183 mkr, har antagits en ökning om cirka 1 mkr för indexutvecklingen avseende befintliga kontrakt. I övrigt har ett par större hyresgäster anmält avflyttning varför hyresintäkterna i budgeten minskats med 2 mkr. Garagehyresintäkterna ökar med 2 mkr som en följd av genomförda reparationer och underhåll under åren 2004 och 2005.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 835 mkr, visar att kostnadsökningarna är av generell karaktär. Tidigare år var ökningen för uppvärmning och el de poster som ökade mest. För budgeten 2006 bedöms kostnaderna för uppvärmning och el i samma nivå som det prognostiserade utfallet för 2005. I samband med de tekniska konverteringar av

bolagets IT-plattform som genomförts under 2005, i kombination med omföring av administrativa kostnader mellan avdelningar inom företaget redovisas något lägre driftkostnader i budgeten jämfört med prognostiserat utfall 2005.

Underhållskostnaderna budgeteras till 369 mkr vilket motsvarar 161 kronor per kvadratmeter. Satsningarna på renovering av 40-talsbeståndet fortsätter. Även takten på stambyten inom 50-talsbeståndet utökas. Underhållet i 50-talsbeståndet sker genom trapphusvisa upprustningar. För 2006 beräknas fastighetsskatten uppgå till 89 mkr, vilket är en ökning med 2 mkr från

2005. Ökningen överensstämmer med de allmänna reglerna för fastighetstaxering och uttag av fastighetsskatt.

Avskrivningar enligt plan ökar till 215 mkr som en följd av ny-, till- och ombyggnader. Några nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden är ej intagna i budgeten.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 236 mkr. Antagandet bygger på en ökad investeringsvolym och en generell räntenivå som är fortsatt låg, det vill säga inte överstiger 2,7 – 3,1 procent för 2 – 3-åriga lån hos stadens internbank.

Budgeterad investeringsnivå för 2006 uppgår till cirka 1 524 mkr, vilket är något lägre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till det något lägre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tiden för den omfattade nyproduktionen av bostäder.

Ägarens krav för 2006 uppgår till 129 mkr. I avgiven budget uppnås detta krav men utfallet är till stor del beroende av det slutliga utfallet av hyresförhandlingarna för 2006 avseende bostäder.

I bilaga 1 redovisas koncernens budgeterade resultat- och balansräkningar och i bilaga 2 ILS för 2006.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att fastställa budget och ILS 2006 för AB Stockholmshem

Stockholm 2005-11-29

Pelle Björklund