

BUDGET FÖR 2008 OCH INRIKTNING FÖR 2009 OCH 2010

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- Staden ska skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt
- Kvalitetssatsningar inom kommunens kärnområden ska prioriteras
- Trygghet, värdighet och valfrihet ska prägla omsorgen
- Stockholm ska vara en trygg, säker, ren och vacker stad
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Mål och uppgifter för bostadsbolagen

Mål

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka.

Uppdrag

Det är väsentligt för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden, varav en betydande del hyresrätter. Av de nya bostäderna ska 1 000 planeras i innerstaden.

Bostadsbolagen ska ge möjligheter till de boende att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Detta är av stor vikt i ytterstaden där extra insatser ska göras för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

Boendekostnaderna ska långsiktigt kunna hållas på rimliga nivåer. Byggande liksom förvaltning av bostäder måste därför ske på ett kostnadseffektivt sätt. Samtliga bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheterna från de byggkostnadsprojekt som tidigare genomförts.

Att minska kostnaderna för nyproduktion av bostäder är en av de mest angelägna frågorna. Målet för staden är att boendekostnaderna långsiktigt ska kunna hållas på rimliga nivåer såväl i centrala områden som i ytterstadsområden. Såväl byggande som förvaltning av bostäder måste därför ske på ett kostnadseffektivt sätt.

De kommunala bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet. För detta krävs åtgärder inom olika områden. Stadens bostadsbolag ska medverka till att minska antalet vräkningar och avhysningar. Inrättandet av en avhysningsakut ska utredas.

Bolagen ska:

- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- bidra till Stockholms försörjning av bostäder
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- medverka till att attraktiva nya stadsmiljöer skapas i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utvecklas ytterstaden
- medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden, "ytterstadsförnyelse"
- ha ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden
- ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- utforma upphandlingar så att även låga anbud kan lämnas
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- värna hyresrätten och vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- utreda behovet av att inrätta en vräkningsakut
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- tillsammans med AB Stokab fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

Stockholms shems affärsidé

Stockholms shems huvuduppgift är att långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder med geografisk koncentration till Stockholms stad. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

Stockholms shems verksamhet ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi med inriktningen att som *hyresvärd* vara det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Stockholm, för *ägarna* framstå som det bästa bostadsbolaget och som *arbetsgivare* betraktas som det mest attraktiva företaget inom bostadssektorn.

Ägardirektiv 2007-2009 för Stockholms hem

Fokus för perioden blir en fortsatt hög nyproduktion, en hög takt på ombyggnad samt att bereda hyresgästerna möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.

Bolaget ska:

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten.
- Resultat efter finansnetto:
 - År 2007 152 Mkr
 - År 2008 200 Mkr
 - År 2009 200 Mkr

Särskilda förbättringsåtgärder :

- Långsiktigt arbete för att bryta segregationen
- Energibesparing
- Omvandling till bostadsrätt

Strategier

För att uppfylla affärsidén och förverkliga visionen har Stockholms hem följande strategier:

- | | |
|---|--|
| 1. Koncentration bostadsfastigheter | 6. Effektiv organisation |
| 2. Fortsatt nyproduktion | 7. Nöjda medarbetare |
| 3. Utveckling fastighetsbeståndet | 8. God miljö och kvalitet |
| 4. Hög kundorientering | 9. Fortsatt IT-utveckling |
| 5. Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet med rimliga hyror | 10. Öppen kommunikation och starkt varumärke |

Ekonomisk utveckling

Resultatutvecklingen för perioden 2008 - 2010 bygger på följande *antaganden*:

- Inflation 2 procent årligen
- Hyreshöjning med 3,3 procent årligen
- Årlig ökning av värmepriser med 5 procent
- Ökning av räntenivån med 0,5 – 1,0 procentenheter beroende på löptid och år
- Årlig energibesparing motsvarande 5 procents lägre kostnader årligen
- 100 procent uthyrning av bostäder trots ökad risk för vakanser i slutet av perioden
- Lönekostnader ökar med 3 procent årligen
- Investeringsvolym för perioden om totalt 5 124 mkr, varav nybyggnad 3 142 mkr, enligt investeringsplan för åren 2007-2010 (bilaga 1)
- Personalminskning motsvarande cirka 10 procent fram till år 2010
- Fastighetsskatt med 0,4 procent på 2006 års taxeringsvärden (bostäder)
- Nyproduktionshyror om 1 200, 1 350 respektive 1 600 kronor per kvadratmeter och år för ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden räknat i 2007 års nivå.
- Fortsatt rationalisering av administrativ verksamhet

I treårsplanen har *inte beaktats*:

- Effekter av eventuella fastighetsförvärv eller försäljningar under perioden 2007-2010,
- Effekter av eventuella upp- eller nedskrivningar av fastigheters värde.

Sammanfattning ekonomisk utveckling

Sammanfattning	Utfall l	Budget	T r e å r s p l a n		
			2008	2009	2010
Nettoomsättning, mkr	1 910	2 016	2 111	2 221	2 320
Driftkostnader	-777	-849	-841	-857	-868
Underhåll	-367	-345	-340	-345	-387

Markavgifter/fastighetsskatt	-92	-82	-84	-89	-90
Driftnetto	674	740	846	930	975
Av- och nedskrivningar	-215	-241	-252	-276	-295
Bruttoresultat	459	499	594	654	680
Centrala administrationskostnader	-75	-78	-79	-79	-80
Finansnetto	-202	-269	-315	-375	-418
Resultat efter finansnetto	182	152	200	200	182
Ägarens avkastningskrav	129	152	200	200	E/T
Investeringar, mkr	1 194	1 687	1 393	1 164	1 160
Balansomslutning, mkr	11 323	12 640	13 725	14 613	15 484
Synlig soliditet, %	29,8	27,4	26,5	25,8	25,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,5	1,6	1,5	1,4
Direktavkastning bokfört värde, %	6,9	6,7	7,4	7,7	7,7
Avkastning totalt kapital, %	3,7	3,6	3,9	4,1	4,0

Känslighetsanalys

Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och lånekontrakten som förfaller eller justeras respektive år.

Akkumulerat för åren 2008-2010 bedöms resultatpåverkan uppgå till, mkr:

Förändring av			2008	2009	2010
Hyresnivå, bostäder	1%	17,0	34,0	51,0	
Vakanser, nyproduktion	10 %		5,3	14,9	15,0
Värmekostnader	1%		3,3	6,6	10,2
Övriga driftkostnader	1%		4,9	9,9	15,0
Underhållskostnader	1%		3,4	6,8	11,1
Räntenivå	1 procentenhet	93,2	193,7	301,5	

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund