

VD KOMMENTARER TILL BUDGET 2008

Ägardirektiv och uppgifter för bostadsbolagen

Staden organiserar sin verksamhet för bostäder i aktiebolagsform. Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för bolagen inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret. För bolagsstyrelserna gäller samma inriktningsmål som för stadens nämnder.

För bolagen gäller att tillgodose krav på långsiktig värdetillväxt. För bostadsbolagen gäller att uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd samt utveckla servicen till sina hyresgäster.

I Stockholms stads budget för 2008 anges för **bostadsbolagen** gemensamt att de ska:

- bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter
- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- vara aktiva fastighetsförvaltare
- värna hyresrätten som boendeform
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- medverka till att attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden, bl a genom investeringsprogram i ytterstaden.
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- fortsätta arbetet med att minska antalet avhysningar
- teckna ny förhandlingsordning med hyresgästföreningen med anledning av bolagens utträde ur SABO
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- tillsammans med AB Stokab fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.
- Fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna

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 aktivt verka för att sänka byggkostnaderna och kostnader i driftverksamheten. Viktigt att tillämpa erfarenheter från tidigare byggkostnadsprojekt.

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.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Åtgärder krävs inom olika områden. Bolagen ska fortsätta arbetet med en avhysningsakut och tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, socialtjänst-förvaltningarna och landstinget ta fram förslag på arbetsmetoder.

Stockholmshem specifikt ska för 2008-2010 inrikta sig på att:

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder med ca 1500 bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamhet

- att utreda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning vid nyproduktion
- uppnå ett resultat efter finansnetto på 200 miljoner kronor 2008
- genom bl a fortsatta effektiviseringar nå följande resultat efter finansnetto:
 - År 2009 200 mkr
 - År 2010 200 mkr

Marknadssituation

Den fortsatta ekonomiska tillväxten, snabbt ökande sysselsättning och ett positivt flyttnetto stärker bostadsefterfrågan. Trots att bostadskön fortsätter att öka innebär ökningen av inlämnade lägenheter att kötiderna minskar, och omsättningen ökar i hyresbeståndet. I alla områden, utom innerstaden har kötiden sjunkit. Hyresmarknaden är ur en efterfrågeaspekt fortsatt god, däremot är det mer svårbedömt hur utbudet av hyresrätter kommer att se ut. Detta dels på grund av borttagandet av de generella bostadssubventionerna hittills har inneburit en minskning av byggandet av hyresrätter och dels på grund av de ombildningar som skett till bostadssätter. Dessutom är det hårdare konkurrens om byggbar mark och risk finns för ökade byggkostnader

Strategier och åtaganden

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

- | | |
|---|--|
| 1. Koncentration bostadsfastigheter | 6. Effektiv organisation |
| 2. Hög nyproduktion | 7. Nöjda medarbetare |
| 3. Utveckla 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 |
| | 11. Ökade insatser i utsatta områden |

Förslag om extra resurstillskott 20 mnkr till ytterstadsområden 2008

Stockholms hem äger och förvaltar ett stort antal bostäder i flera av Stockholms ytterstadsområden. Många av dessa områden har ett uppdämt behov av resurstillskott för att kunna skapa förutsättningar för förnyelse och möjlighet till vidare utveckling.

Syftet med en utökad ekonomisk satsning i dessa ytterstadsområden är att förbättra tryggheten, skapa en bättre boendemiljö genom engagemang och deltagande samt att minska segregation och utanförskap.

I de aktuella bostadsområdena är inte problematiken för Stockholms hem främst att hänföra till rent byggnadstekniska frågor utan snarare mjukare värden inom det sociala och kulturella området.

De planerade insatserna kommer därför huvudsakligen att inrikta sig på att delta i och bidra genom att:

- * genomföra trygghetsåtgärder med erfarenheter från "Järvallyftet"
- * utöka och förbättra samarbetet mellan skola, hem, polis, Stadsdelförvaltning, andra hyresvärdar och boende
- * stödja och arbeta ihop med andra i området aktiva aktörer som idrottsföreningar, lokala organisationer och hyresgästföreningar
- * öka de boendes engagemang
- * utöka den egna personaltäteten i området
- * göra en genomgång av den egna lokalstrukturen i området i syfte att kunna konvertera och utveckla lokaler till gagn för de boende
- * stödja lokalt initierade projekt såväl personellt som ekonomiskt

Ovannämnda åtgärder måste anpassas efter de förutsättningar som gäller i varje specifikt område. För närvarande pågår en detaljkartläggning i budgetarbetet inför 2008 års verksamhet. Bedömning är att cirka 20 mnkr extra skulle behövas 2008 för att kunna genomföra åtgärder enligt ovan.

De åtagande Stockholms hem har vilka svarar mot kommunfullmäktiges inriktningsmål redovisas i särskild bilaga.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål (ILS) i budgeten för 2008 - 2010:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 863 mnkr, baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyror med cirka 2,5 procent. Höjningen motsvarar 45 mnkr för år räknat. Därutöver tillkommer under 2008 cirka 37 mnkr i ökade hyresintäkter hänförliga till under 2008 färdigställd ny- och ombyggnad.

För lokalhyresintäkter, 192 mnkr, har antagits en ökning om cirka 3 mnkr för indexutvecklingen avseende befintliga kontrakt. I övrigt har intäkterna ökat något på grund av tidigare års fastighetsförvärv. Intäkterna hänförliga till garage- och parkeringsplatser bedöms oförändrade jämfört med prognostiserat utfall 2007.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 844 mnkr, visar att många av kostnadsökningarna är av generell karaktär. För 2008 bedöms dock kostnaderna för el öka mer än genomsnittet. Detta är främst följd av förnyade kontrakt med högre pris i elleveransavtalsportföljen. I budgeten 2008 har kostnaderna för uppvärmning budgeterats enligt normalårstemperatur. Samtidigt har ett energisparbeting lagts där kostnaderna för uppvärmning ska minska med 3 procent för 2008.

Underhållskostnaderna budgeteras till 344 mnkr vilket motsvarar 145 kronor per kvadratmeter. Detta är 17 mnkr lägre än prognostiserat utfall för 2007, vilket är en följd av föregående års begränsade hyreshöjning. Satsningarna på renovering av 40-talsbeståndet fortsätter. Även takten på stambyten inom 50-talsbeståndet utökas. Underhållet i 50-talsbeståndet sker genom trapphusvisa upprustningar och för 2008 planeras att stambyta drygt 700 lägenheter.

För 2008 beräknas fastighetsskatten uppgå till 55 mnkr, vilket är en minskning med 20 mnkr från 2007. Minskningen är en följd av regeringens förslag om sänkt fastighetsskatt för bostäder.

Avskrivningar enligt plan ökar till 251 mnkr som en följd av ny-, till- och ombyggnader. Några nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden är ej intagna i budgeten.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 348 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en generell höjning av räntenivåerna. Generellt har räntenivån ökat med cirka 1 procent jämfört med samma tid föregående år vilket medför kraftiga kostnadsökningar.

Budgeterad investeringsnivå för 2008 uppgår till 1 174 mnkr, vilket är något lägre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till den lägre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tidplanen för den omfattande nyproduktionen av hyresbostäder samt en försäljning av ett större nyproduktionsprojekt.

Ägarens resultatkrav för 2008 uppgår till 200 mnkr. I avgiven budget uppnås detta krav med undantag av att ett förslag lämnas till styrelsen om särskilda satsningar i ytterstaden, motsvarande 20 mnkr, att genomföras under 2008. Dessa kostnader önskas exkluderade vid avstämningen av resultatuppföljningsmålet 200 mnkr. I övrigt är utfallet beroende av det slutliga utfallet av hyresförhandlingarna för 2008 avseende bostäder men även de planerade underhållsåtgärderna.

Stockholm 2007-11-26

Pelle Björklund
Verkställande direktör