

BUDGET FÖR 2009 OCH INRIKTNING FÖR 2010 OCH 2011

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Mål och uppgifter för bostadsbolagen

Mål

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en fungerande bostadsmarknad.

Uppdrag

Det är en prioriterad uppgift för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Under mandatperioden ska staden planera för 15 000 nya bostäder, varav en betydande del hyresrätter. Av de nya bostäderna ska 1000 planeras i innerstaden och stadens bolags andel av den påbörjade nyproduktionen ska uppgå till 6000 lägenheter.

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 friköpsprocess.

Valfrihet ska präglade boendet i hyresrätt, såväl gällande tillval som vid nyproduktion. Hyresgäster har alla olika önskemål och behov, som ska vara möjliga att tillgodose i högre grad än idag.

Målet för staden är att boendekostnaderna långsiktigt ska kunna hållas på rimliga nivåer såväl i centrala områden som i ytterstadsområden. Stadens bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheter från tidigare genomförda byggnadsprojekt, för att verksamheten ska ske på ett kostnadseffektivt sätt.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och dess miljöer och göra hela Stockholm attraktivt. För detta krävs åtgärder inom olika områden. Bolagen ska fortsätta arbetet med en avhysningsakut och kommer tillsammans med stadsdelsförvaltning, socialförvaltning och landstinget delta i bildandet av en arbetsgrupp för att ta fram förslag på arbetsmetoder i syfte att minska antalet vräkningar och avhysningar.

Bolagen ska:

- bidra till Stockholms försörjning av bostäder
- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- vara aktiva fastighetsförvaltare
- värna hyresrätten och vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden, de kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utvecklas ytterstaden
- medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden, "ytterstadsförnyelse"

- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- fortsätta arbetet för 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

Styrkor (interna)	Svagheter (interna)
• Bra och värdefullt fastighetsbestånd	• Ökat investerings- och underhållsbehov
• Kompetent personal	• Generationsväxling i personalen
• Stark ekonomi	• Ovana vid förändringar/stelhet
• Nöjda kunder/gott rykte	• Ej dokumenterade rutiner
Möjligheter (externa)	Hot (externa)
• Stor inflyttning	• Höga taxor och avgifter
• God efterfrågan på hyreslägenheter	• Byggbkostnader och begränsad tillgång av mark
• Aktiv fastighetsförvaltning, köpa/sälja/bygga/renovera	• Svårt att hitta bra objekt att köpa/lågt utbud
• Organisationsutveckling/goda rekryteringsmöjligheter	• Osäkerhet kring hyresutveckling, SABO/Hyresgästföreningen/ Kochska utredningen/EU-regler

Stockholmshems affärsidé

Stockholmshems 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. Stockholmshem ska uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd, samt utveckla servicen till sina hyresgäster. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

Stockholmshems 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.

Marknadsförutsättningar

Sverige har en fortsatt god konjunktur även om den svenska ekonomin bromsat in och tillväxttakten i BNP avtar något. BNP för 2008 förväntas öka med 3,0 procent och med 2,8 procent under 2009. Reporäntan bedöms under det fjärde kvartalet 2008 höjas från nuvarande 4,25 procent till 4,5 procent, för att möta den ökande inflationen. Den öppna arbetslösheten har minskat till 2,9 procent i länet respektive 3,3 procent i staden, samtidigt som det är en positiv nettoinflyttning. Sammantaget bidrar detta till en stark bostadsefterfrågan.

I Stockholm liksom i övriga delar av landet har bostadsbyggandet minskat. Förklaringen ligger till stor del i borttagandet av bostadssubventioner. Dessutom är det hårdare konkurrens om byggbar mark och risk för ökade byggkostnader.

Antalet personer som står i kö hos Bostadsförmedlingen fortsätter att öka. Trots detta minskar kötiderna, då antalet inlämnade lägenheter och omsättningen i beståndet ökar.

Som en följd av att förbudet mot ombildningar till bostadsrätt utan prövning i länsstyrelsen upphörde 2007, finns nu ett generellt erbjudande till hyresgästerna om ombildning. För Stockholmshem är idag cirka en tredjedel av beståndet föremål för intresseanmälningar, vilket kommer att minska bolagets fastighetsbestånd.

Marknadsförutsättningar under perioden med precisering av styrkor, svagheter, hot och möjligheter

Ägardirektiv 2009-2011 för Stockholmshem

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 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 verksamheten
- utreda möjligheterna att införa individuell mätning av el- och vattenförbrukning vid nyproduktion
- genom bl. a. fortsatta effektiviseringar nå följande resultat:
 - Resultat efter finansnetto:
 - År 2008 200 mnkr
 - År 2009 200 mnkr
 - År 2010 200 mnkr

Särskilda förbättringsåtgärder :

- Långsiktigt arbete för att bryta segregationen
- Energibesparing
- Aktiv fastighetsförvaltning
- Funktionalitet i nya organisationen

Strategier och åtaganden

För att uppfylla affärsidén och förverkliga visionen har Stockholmshem 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 |

Enligt den inriktning och ägardirektiv som avser förbättringar och investeringar i ytterstadsförnyelsen, finns ett förslag om extra resurstillskott om 20 mnkr, för att bidra till utvecklingen av Stockholms ytterstadsområden. Syftet med satsningen är att förbättra tryggheten och skapa en bättre boendemiljö genom engagemang och deltagande, såväl ekonomiskt som personellt. I de aktuella områdena ligger fokus på mjuka värden och att förbättra samarbetet med skola, hem, polis, Stadsdelsförvaltning, andra hyresvärdar och de boende, samt att stödja lokala aktörer och lokala projekt. Stockholmshem har i denna budget tagit höjd för en fortsatt extra satsning i dessa stadsdelar med större behov av utökade insatser. För att kunna genomföra detta har ordinarie underhållsbudget sänkts med motsvarande belopp. Bolaget önskar således att kunna bibehålla den ordinarie underhållsnivån och önskar därför ett avkastningskrav motsvarande 180 mnkr för perioden.

Ekonomisk utveckling

Resultatutvecklingen för perioden 2009 - 2011 bygger på följande *antaganden*:

- Inflation 2 procent årligen
- Hyreshöjning med 2 procent årligen
- Årlig ökning av värmepriser med 5 procent
- Ökning av snitträntan med cirka 0,5 procentenheter under perioden
- Årlig energibesparing motsvarande 5 procents lägre kostnader årligen
- 100 procent uthyrning av bostäder
- Löneökning med 3 procent årligen i kombination med mindre personalstyrka
- Investeringsvolym för perioden om totalt 3 815 mnkr, varav nybyggnad 1 574 mnkr, enligt investeringsplan för åren 2008-2011 (bilaga 1)
- Personalminskning motsvarande cirka 15 procent fram till år 2012
- Fastighetsskatt motsvarande 1 200 kronor per lägenhet och år (bostäder) Lokaler oförändrad skatt
- Nyproduktionshyror om 1 250, 1 400 respektive 1 650 kronor per kvadratmeter och år för ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden räknat i 2008 års nivå
- Fortsatt rationalisering av administrativ verksamhet

I treårsplanen har *inte beaktats*:

- Effekter av eventuella fastighetsförvärv eller försäljningar under perioden 2008-2011,
- Effekter av eventuella upp- eller nedskrivningar av fastigheters värde.

Sammanfattning ekonomisk utveckling

Sammanfattning	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
			2009	2010	2011
Resultat efter finansnetto	166	200	200	200	200

Ägarens avkastningskrav	152	200	200	200	E/T
Investeringar, mnkr	1 314	1 174	881	914	850
Balansomslutning, mnkr	12 430	13 168	13 694	14 322	14 878
Synlig soliditet, %	29,7	27,6	29,0	28,8	28,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Direktavkastning bokfört värde, %	7,2	7,6	7,4	7,8	7,6
Avkastning totalt kapital, %	6,1	4,3	4,1	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.

Accumulerat för åren 2009-2011 bedöms resultatpåverkan uppgå till, mnkr:

Förändring av		2009	2010	2011	
Hyresnivå, bostäder	1%		18,0	36,0	54,0
Vakanser, nyproduktion	10 %		4,4	6,8	8,0
Värmekostnader	1%	3,3	6,6	10,2	
Övriga driftkostnader	1%		5,5	11,0	16,7
Underhållskostnader	1%	3,6	7,3	11,1	
Räntenivå	1 procentenhet		96,3	197,5	302,5

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund