

## VD-kommentar

# Förslag till budget 2013 med inriktning för 2014 och 2015

### Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

Stockholmsshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås och verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och har därmed ett bredare uppdrag än andra bostadsbolag. I enlighet med lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

I budget för 2012 har kommunfullmäktige fattat beslut om ägardirektiv för bolagen inom koncernen och dessa förutsätts gälla även under kommande treårsperiod. För samtliga bolag gäller bland annat att tillgodose kraven på långsiktig värdetillväxt. Ett antal ägardirektiv gäller specifikt för stadens tre bostadsbolag, bland annat att de ska ha en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av bostäderna och förbättrade driftresultat. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter samt lägenheter för studenter och ungdomar. I direktiven betonas att de tre bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation inom ramen för Stimulans för Stockholm samt bidra till genomförandet av Järvalyftet och Söderortsvisionen

De ägardirektiv som därutöver riktas specifikt till Stockholmshem är att

- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- bygga ägarlägenheter i ett pilotprojekt om max 50 lägenheter
- utveckla koncept för att bygga nya bostäder för den så kallade Bostadssnabben
- vara Stiftelsen Hotellhem behjälpliga i byggandet av bostäder

Ägardirektiven utgör en precisering av Stockholmsshems allmännyttiga uppdrag i enlighet med lagstiftningen. En stor del av direktiven handlar om att ta ansvar för bostadsförsörjningen för alla, inklusive de som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

### Strategier och marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är av allt att döma mycket gynnsamma under den kommande treårsperioden. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning, även om det finns indikationer på ett något lägre flyttnetto under kommande år. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö har ökat markant och tendensen är att kötiderna för att få en lägenhet i Stockholm blir längre i såväl den reguljära som den interna kön.

En fortsatt hög efterfrågan ger goda *möjligheter* till en långsiktig förvaltning och utveckling av bolagets bestånd och fortsatt hög takt i nyproduktionen. Uppdraget om aktiv

fastighetsförvaltning har inneburit förändringar i beståndet de senaste åren, och det kommer även i framtiden vara viktigt att kunna anpassa verksamheten till beståndet.

De externa *hoten* hänger främst samman med det osäkra läget i världsekonomin, den allmänna konjunkturutvecklingen och dess inverkan på bostadsmarknaden. Kraftiga räntehöjningar skulle försämra förutsättningarna för bolagets verksamhet, framför allt i ett längre perspektiv. En annan osäkerhet är den framtida hyressättningen i Stockholm, där parterna i Hyreskommittén ännu inte kommit överens om en implementering av den så kallade Stockholmsmodellen.

Stockholmshem har i allt väsentligt goda förutsättningar att uppfylla ägarens direktiv och möta framtida utmaningar på hyresmarknaden. De främsta *styrkorna* är ett attraktivt och välskött bestånd med en förhållandevis jämn blandning av fastigheter i olika lägen inom staden. Andra styrkor är den effektiva servicen till hyresgästerna, relativt låga driftkostnader och hög teknisk kompetens inom bolaget.

Bolagets *svagheter* utgörs av en delvis vikande kundnöjdhet som bland annat speglar att hyresgästerna upplever att bolagets organisation är otydlig. Ett förbättringsområde är den lokala kommunikationen med hyresgästerna och bolagets process för behovsanalyser, underhåll och fastighetsutveckling.

## Strategier

Stockholmshem har i samband med affärsplanen för 2012 utvecklat ett antal utvecklingsområden med syftet att uppfylla ägardirektiven och möta förändringar i omvärlden och på marknaden. Utvecklingsområdena är:

- Nöjda hyresgäster och god service
- Välunderhållna lägenheter och fastigheter
- Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling
- God miljö och hållbar energianvändning
- Trygga och attraktiva bostadsområden för alla
- Attraktiv arbetsgivare och väl fungerande organisation
- Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet

Under respektive utvecklingsområde har mål, indikatorer och aktiviteter formulerats och flertalet av dessa kommer att vara aktuella under kommande treårsperiod. De viktigaste insatserna för att under kommande treårsperiod bidra till uppfyllelsen av fullmäktiges inriktningsmål framgår av nedanstående.

### **Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök**

Stockholmshem ska även under kommande år hålla en hög takt i nyproduktionen med i genomsnitt 525 lägenheter per år i företrädesvis innerstaden och närförort. Inriktningen är att de nya bostäderna ska vara mycket attraktiva och bidra till ett mer variationsrikt utbud på bostadsmarknaden. Stockholmshem behöver fortsätta de senaste årens intensiva arbete med att vidareutveckla projektportföljen, till exempel genom förvärv av utvecklingsfastigheter.

Vidare är effektivare energianvändning en av Stockholmshems mest strategiska satsningar under kommande år med syftet att långsiktigt sänka uppvärmningskostnaderna och minska bolagets klimatpåverkan. De viktigaste strategierna i det befintliga beståndet utgörs av

förstärkning av fastigheternas klimatskal, värmeåtervinning ur frånluft samt optimering av de tekniska installationerna.

Stockholmshem ser över organisation, roller och arbetssätt i syfte att vidareutveckla delar av förvaltning och boendeservice under den kommande treårsperioden. En viktig del är att anpassa verksamheten till olika kundgruppers efterfrågan på ett bättre sätt. Bolaget har här goda erfarenheter av den förstärka förvaltningen i ett antal ytterområden med fokus på bland annat ökad trygghet och attraktivitet. Satsningen är kopplad till stadens gemensamma arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen.

En viktig prioritering för att upprätthålla en hög trygghet i boendet i hela beståndet är bostadsbolagens gemensamma störningsjour som är en del av Stockholmsheims organisation. Därutöver har Stockholmshem bosociala handläggare som hanterar störningsärenden dagtid.

### **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Valfrihet på Stockholms bostadsmarknad handlar för Stockholmsheims del bland annat om att vara en professionell hyresvärd, främja en rörlighet och tillgänglighet samt att även erbjuda alternativ till hushåll med svag ställning på marknaden. Enhetliga regler för godkännande av hyresgäst, där även försörjningsstöd godkänns som inkomst, är av central betydelse för att bostadsförsörjningen ska fungera väl även för dessa grupper. Vidare räknar Stockholmshem med att även under kommande treårsperiod ta ett stort ansvar för försöks- och träningslägenheter och för de knappt 1 700 lägenheter som idag blockuthyrs till SHIS Bostäder.

### **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Bolagets förvaltning av bostäder ska vara så kostnadseffektiv som möjligt och Stockholmshem ska göra anpassningar för att uppfylla de utökade avkastningskrav som införs 2013-2015 och avvecklingen av Stimulans för Stockholm.

### **Ekonomisk analys**

Stockholmsheims ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

|                                   | Utfall<br><u>2011</u> | Budget<br><u>2012</u> | <b>Treårsplan</b> |             |             |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------|-------------|
|                                   |                       |                       | <u>2013</u>       | <u>2014</u> | <u>2015</u> |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | 20                    | 50                    | 75                | 300         | 350         |
| Ägarens avkastningskrav           | 0                     | 50                    | 75                | 300         | 350         |
| Investeringar, mnkr               | 1 597                 | 1 620                 | 1 695             | 1 739       | 1 606       |
| Balansomslutning, mnkr            | 14 246                | 14 855                | 16 597            | 17 994      | 19 219      |
| Synlig soliditet, %               | 60,8                  | 58,0                  | 52,5              | 49,5        | 47,8        |
| Räntetäckningsgrad, ggr           | 2,6                   | 1,5                   | 1,4               | 2,3         | 2,3         |
| Direktavkastning bokfört värde, % | 4,3                   | 4,3                   | 4,0               | 6,4         | 6,9         |
| Avkastning totalt kapital, %      | 2,6                   | 1,6                   | 1,6               | 3,0         | 3,3         |

Resultatet efter finansnetto ökar under perioden enligt ägarens direktiv till 350 mnkr 2015 (exklusive 200 mnkr för Stimulans för Stockholm som upphör 2013). I beräkningarna har antagits en inflation om 2 procent årligen. Räntan för beräkning av bolagets räntekostnader är enligt prognos från stadsledningskontoret i nivån 3 procent för perioden. Vidare förutsätts inte

några ytterligare större förändringar avseende skatter och avgifter hänförligt till fastighetsförvaltningen.

För att nå uppsatt resultat görs en kraftfull satsning på energibesparande underhållsåtgärder, vilket beräknas ge minskade energikostnader med minst 5 procent årligen. Vidare budgeteras personalkostnaderna som något sjunkande som en följd av en minskning av personalen. Kostnaderna för underhåll sänks under 2014 eftersom Stimulans för Stockholm avvecklas 2013. Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå det uppsatta resultatmålet.

Vad gäller hyresintäkterna har dessa budgeterats utifrån allmän inflation. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 600 till 2 200 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard. I bolagets investeringsplan ingår att producera cirka 525 nya bostäder per år. Utgifterna för detta uppgår enligt investeringsplanen för åren 2013 – 2015 till 3 325 mnkr.

### **Stimulans för Stockholm**

Stimulans för Stockholm avslutas under 2013. Stimulansen har under femårsperioden 2009-2013 inneburit en satsning på ökad trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt motsvarande 400 mnkr årligen.

För 2013 planeras en fortsatt satsning på effektivare energianvändning med framför allt ombyggnad av ventilation och installation av värmeåtervinning. För nästkommande år utökas satsningen på trygghetsåtgärder och Stockholmshem kommer att verka för en överkommelse med Hyresgästföreningen kring till exempel upprustningar i källarutrymmen och nya låssystem. Stimulans ger därutöver möjlighet att genomföra en rad standardhöjande upprustningsåtgärder. Bolaget kommer inför budget för 2013 särskilt att pröva vilka upprustningsåtgärder som bör prioriteras med tanke på att 400M-programmet avslutas under nästkommande behov.

### **Investeringar**

Förslaget till investeringsplan för perioden omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2013 – 2015. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Nedan beskrivs större projekt som planeras under perioden:

#### *Genomförandeprojekt över 300 mnkr*

##### **Bjällerkransen 5, Västertorp**

I Västertorp planeras för nyproduktion av 274 hyreslägenheter i Kvarteret Bjällerkransen 5. Projektet är i enlighet ägarens direktiv att aktivt stödja Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) verksamhet. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 336 mnkr. Byggstart är beräknad till första halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske första halvåret 2013 – andra kvartalet 2014.

Projektet är godkänt av kommunfullmäktige 20 februari 2012.

#### Grimman 6, Södermalm

På Södermalm vid Mariatorget i kvarteret Grimman 5 planeras för nyproduktion av 202 nya hyreslägenheter, förskola, kompletterande butikslokaler samt garage motsvarande 90 parkeringsplatser. Projektet inkluderar ett gruppboende motsvarande 10 lägenheter. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 740 mnkr. Byggstart är beräknad till andra halvåret 2012. Inflyttning bedöms ske under perioden 2014 – 2015.

Projektet är godkänt av kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

#### Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

I Annedal/Mariehäll i kvarteret Linaberg 19 planeras för nyproduktion av 332 hyreslägenheter, förskola, butikslokaler samt garage för motsvarande 230 parkeringsplatser. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 886 mnkr. Byggstart under 2012. Inflyttning bedöms ske under 2014/2015.

Projektet är godkänt av kommunfullmäktige 20 februari 2012.

#### *Planeringsprojekt över 300 mnkr*

##### Golvläggaren och Syllen i Årstadal.

I Årstadal planeras för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Golvläggaren och Syllen. Investeringsutgiften uppskattas till cirka 1 100 mnkr. Byggstart är bedömd till 1:a kvartalet 2013. Inflyttning bedöms ske under perioden oktober 2014 – juni 2016.

Ett förvärv av aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3, avvaktar kommunfullmäktiges godkännande. En ansökan 2011 om markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Årstadal 1:1 ingår i projektet. Projektet är godkänt i styrelsen för Stockholms Stadshus AB 19 mars 2012.

#### Töfsingedalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 146 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Töfsingedalen, Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 415 mnkr. Byggstart beräknas till 2013. Inflyttning bedöms ske under första halvåret 2015.

För närvarande pågår projektering.

#### ”Norra 2” (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

För att bidra till stadens utvecklingsområde i Norra Djurgårdsstaden planeras för nyproduktion av cirka 153 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren ”Norra 2”, Östermalm. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 517 mnkr. Byggstart beräknas till tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016.

För närvarande pågår projektering i programskede.

Sävlången, Valla Torg Årsta

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras för nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången, Årsta. Investeringsutgiften är beräknad till cirka 460 mnkr. Byggstart beräknas till första kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under första halvåret 2016.

För närvarande pågår projektering i programskede.