

Bostadsbolagen

Gemensamt för de tre bolagen

Mål

De kommunala bostadsbolagen skall vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. I egenskap av demokratiskt ägda företag skall de verka för ett antal allmännyttiga mål inom ramen för sina respektive företagskulturer och vara kraftfulla aktörer i syfte att förverkliga en social bostadspolitik.

Bolagen skall aktivt:

- * bidra till Stockholms försörjning av billiga och bra bostäder
- * bidra till de boendes möjligheter att ta ansvar och påverka genom samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning
- * bidra till utvecklingen av ett ekologiskt hållbart samhälle
- * ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning.

Utifrån dessa mål skall företagen utveckla sin verksamhet med grund i sina respektive företagskulturer. Det är en styrka att bostadsföretagen kan utvecklas i olika riktningar samt att de driver ett utvecklingsarbete som på sikt övriga företag kan ta del av. Utöver detta skall samordningen mellan bolagen utvecklas för att nå effektiviseringsvinster.

Uppdrag

Det råder en stark efterfrågan på bostäder i Stockholm. Det behövs fler bostäder, som människor har råd att bo i. Speciellt är efterfrågan stor på hyresrätter. Bostadsbolagen är stadens verktyg för att bygga. Produktionen och förvaltningen skall ske med ett långsiktigt ägande som grund och i enlighet med stadens övergripande mål att hålla ner boendekostnaderna i nyproduktionen. Under mandatperioden skall 20 000 bostäder byggas. Av dessa skall de kommunala bolagen bygga minst 8 000. Det innebär i genomsnitt 2 000 lägenheter per år. Stockholms Stadshus AB uppmanas att tillsammans med bostadsbolagen noggrant följa bolagens ekonomi med hänsyn till den kraftfulla satsningen på bostadsbyggande och upprustning.

I syfte att sänka hyrorna i nyproduktion skall bolagen arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder, som leder till lägre byggkostnader. Ett brett grepp skall tas över olika idéer för att hålla ner boendekostnaderna i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Det avser även driftkostnaderna. Bostadsbolagen skall fortsätta rationaliseringsarbetet och öka kostnadseffektiviteten ytterligare.

Stadens bostadsbolag bör också vara ledande i arbetet med att pressa produktionskostnaderna eftersom staden samlat är en mycket stor byggherre. För bostadsbolagen, men även andra bolag, kan ett forum för detta arbete vara bl.a. den nya byggherreföreningen. Stockholms Stadshus AB utreder tillsammans

R III

Bo-bolagen:2

med bostadsbolagen frågan om ett kommunalt byggbolag. I detta arbete skall även ingå att studera vilka andra aktiva åtgärder som kan vidtas för att skärpa konkurrenssituationen och pressa byggkostnaderna.

Stockholm skall erbjuda goda bostadsmiljöer för alla. Goda bostadsmiljöer är också en viktig förutsättning för ekonomisk utveckling och ökad tillväxt i ytterstaden. Bostadsbolagen och Centrum Kompaniet i Stockholm AB skall avsätta sammanlagt 75 mnkr för att delta i Stadsdelsförnyelsen. I övrigt skall bostadsbolagen själva ta fram förslag till förnyelse av slitna bostadsområden samt bidra till utvecklingen av levande stadsdelar och närområden.

SISAB äger och förvaltar stadens skolbyggnader. Bostadsbolagen äger emellertid ett mindre antal skolor. Stockholms Stadshus AB uppmanas att tillsammans med bostadsbolagen och kommunstyrelsen utreda förutsättningarna samt eventuellt föra över dessa skolbyggnader till SISAB.

Investeringsmedel koncentreras till de områden där de gör mest nytta, t.ex. upprustning av nedslitna bostadsområden och åtgärder för en tryggare miljö. Rent och helt, tryggt och säkert är viktiga frågor för de boende. Bolagen skall därför fortsätta prioriteringen av trygghets- och säkerhetsfrämjande åtgärder för att öka tryggheten och trivseln i boendet.

Bolagen har, inom ramen för sin affärsmässiga verksamhet och självkostnadsprincipen, ett socialt uppdrag. De skall därför bidra till att tillgodose stadens behov av försöks- och träningslägenheter. Årligen skall ytterligare 100 lägenheter för ändamålet göras tillgängliga. Bolagen skall aktivt arbeta för att minska antalet vräkningar.

Under senare år har allmännyttans bestånd och andelen hyresrätter i staden minskat. I innerstaden har bolagens fastighetsbestånd minskat kraftigt. Bostadsbolagen skall därför undersöka möjligheten att utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter på affärsmässig grund. Detta gäller framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter.

Den omfattande utförsäljningen har skapat stora kapitaltillgångar i bolagen. Dessa är en resurs i det kommande arbetet. Bostadsbolagen skall kontinuerligt tillsammans med koncernen redovisa konsekvenserna på bolagens resultat och balansräkningar av den ökade nyproduktionen och de kommande upprustningsförslagen.

Boendeinflytandet är en prioriterad fråga. Formerna för ett stärkt boinflytande skall utvecklas. Bolagen skall genom god service och ett samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning bidra till de boendes möjligheter till inflytande och att ta ansvar. Bolagen skall arbeta positivt för självförvaltning och kooperativ hyresrätt.

Bolagens miljöarbete skall vidareutvecklas. Det skall underlättas för de boende att leva miljövänligt, bl.a. skall fastighetsnära källsortering prioriteras. Likaså skall bostadsbolagen säkerställa att stadens program för ekologiskt byggande

följs vid nyproduktion samt att energianvändningen minskar i nyproduktion och befintliga fastigheter. Därutöver bör bolagen i högre grad välja miljöbilar när utökning eller utbyte av fordonsparker är aktuella.

En beredningsgrupp från gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och näringslivskontoret arbetar med frågan om att få till stånd etableringar av lågprisbutiker i syfte att sänka matpriserna och medborgarnas levnadsomkostnader. I detta arbete kommer bostadsbolagen tillsammans med Centrum Kompaniet och privata aktörer att ha en viktig roll vad gäller framtagandet av lämpliga lokaler.

AB Svenska Bostäder

Bolagets mål och uppgifter

Svenska Bostäder skall långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har givits ett särskilt ansvar för att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd. Bostäder och boendemiljö skall vara trivsamma och av god kvalitet. Nuvarande varierade utbud av attraktiva bostäder med stor geografisk spridning över Stockholms stad skall utvecklas. Förvaltningen skall ge en långsiktig värdetillväxt.

Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter. AB Stadsholmens fastigheter är en viktig del av Stockholms kulturarv. Stockholms Stadshus AB uppmanas att tillsammans med AB Svenska Bostäder, kommunstyrelsen och gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för samt eventuellt föra över och samla stadens innehav av kulturfastigheter inom AB Stadsholmen.

Svenska Bostäders resultat efter finansiella poster bedöms för år 2004 uppgå till 73 mnkr, exkl. realisationsvinster. Detta resultat används i huvudsak inom bolaget. Resultatet är väsentligt lägre än tidigare år och beror på en kraftigt höjd ambitionsnivå inom nyproduktion, ombyggnad av stadsdelarna Nybohov och Östberga, stambyten och satsning i Vällingby och upprustning av Vällingby Centrum.

Utvecklingsdirektiv för 2004-2006

Svenska Bostäder skall koncentrera verksamheten till en kostnadseffektiv förvaltning av ett varierat bestånd av attraktiva bostäder inom stadens gränser.

Treårsperioden inriktas på att:

- * Uppnå en nyproduktion om minst 1 000 lägenheter per år
- * Bygga studentbostäder
- * Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och väsentligt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- * Utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- * Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna

- * Fortsätta ombyggnaden av Vällingby Centrum
- * Fortsätta ett aktivt miljöarbete.

AB Familjebostäder

Bolagets mål och uppgifter

Familjebostäder skall långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bostäder och boendemiljö skall vara trivsamma och av god kvalitet. Nuvarande varierade utbud av attraktiva bostäder med stor geografisk spridning över Stockholms stad skall utvecklas. Förvaltningen skall ge en långsiktig värdetillväxt.

AB Familjebostäders dotterbolag FB Servicehus AB äger och förvaltar servicehus som innehåller lägenheter, lokaler, särskilda boenden och sjukhemsavdelningar. Bolaget har en viktig uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter för ett tryggt äldreboende. Stockholms Stadshus AB uppmanas att tillsammans med bostadsbolagen och gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för och föra över och samla stadens bestånd av servicehus, sjukhem, gruppbo-städer inklusive bostadsrätter och andra omsorgsfastigheter inom FB Servicehus AB.

Familjebostäders resultat efter finansiella poster bedöms för år 2004 uppgå till 137 mnkr exkl. realisationsvinster. Detta resultat används i huvudsak inom bolaget.

Utvecklingsdirektiv för 2004-2006

Familjebostäder skall koncentrera verksamheten till en kostnadseffektiv förvaltning av ett varierat bestånd av attraktiva bostäder inom stadens gränser.

Treårsperioden inriktas på att:

- * Uppnå en nyproduktion om minst 500 lägenheter per år
- * Fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- * Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- * Utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässiga grunder, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- * Bibehålla miljöcertifieringen med fortsatt inriktning på att minska förbrukningen av energi och kemikalier samt att förbättra avfallshanteringen.

AB Stockholmshem

Bolagets mål och uppgifter

Stockholmshems huvuduppgift är att långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder med geografisk koncentration till Stockholms stad. Bostäder och boendemiljö skall vara av god kvalitet. Bolaget skall skapa bästa möjliga förhållanden för

sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras. Förvaltningen skall ge en långsiktig värdetillväxt.

Stockholmsbostadsresultat efter finansiella poster bedöms för år 2004 uppgå till 156 mnkr, exkl. realisationsvinster. Detta resultat används i huvudsak inom bolaget.

Utvecklingsdirektiv för 2004-2006

Fokus för perioden blir att genomföra det utökade investeringsprogrammet med en ökad nyproduktion och ombyggnad av det äldre beståndet.

Treårsperioden inriktas på att:

- * Uppnå en nyproduktion som uppgår till minst 500 lägenheter per år
- * Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- * Utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, framför allt i stadsdelar med låg andel allmännyttiga lägenheter
- * Fortsätta miljöarbetet och försvara miljöcertifikatet.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

13. Förslaget till mål och utvecklingsdirektiv för 2004-2006 för **AB Svenska Bostäder**, **AB Familjebostäder** och **AB Stockholmsbostäder** godkänns.

Reservationer och yrkanden redovisas i del 2 till denna budget.

Utdrag ur kommunfullmäktiges protokoll den 17 juni 2003

Beslut

Kommunfullmäktige hade alltså beslutat att

- * bifalla kommunstyrelsens förslag.