

SVENSKA BOSTÄDERS VERKSAMHETSPLAN OCH BUDGET FÖR 2007 MED UTBLICKAR MOT 2008-2009

1	SAMMANFATTNING	2
2	UPPGIFT ENLIGT KOMMUNFULLMÄKTIGES DIREKTIV	2
2.1	BOLAGETS UPPGIFTER.....	2
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR/ NULÄGE	3
3.1	BOSTÄDER.....	3
3.2	LOKALER	3
4	STRATEGIER.....	4
4.1	UTMANINGAR.....	4
4.2	NYBYGGNAD.....	5
4.3	OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL.....	5
4.4	BOSTÄDER.....	5
4.4.1	Högre godkännandekrav, olaga andrahand	5
4.4.2	Omvandling till bostadsrätter	6
4.5	LOKALER	6
5	MÅL OCH ÅTGÄRDER FÖR VERKSAMHETEN.....	6
5.1	STADEN SKA VARA EN ATTRAKTIV PLATS FÖR BOENDE, FÖRETAG OCH BESÖK	7
5.1.1	Nyproduktion.....	7
5.1.2	Studentbostäder.....	8
5.1.3	Segregation.....	8
5.2	TRYGGHET, VÄRDIGHET OCH VALFRIHET SKA PRÄGLA OMSORGEN	8
5.3	STOCKHOLM SKA VARA EN TRYGG, SÄKER, REN OCH VACKER STAD.....	9
5.3.1	Bästa hyresvärden	9
5.3.2	Trygghet och skötsel.....	9
5.3.3	Mångfald och jämställdhet.....	9
5.3.4	Tillgänglighet	9
5.3.5	Miljö.....	10
5.4	STADENS VERKSAMHETER SKA VARA KOSTNADSEFFEKTIVA.....	10
5.4.1	Finans, effektivitet.....	10
5.4.2	Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare.....	13

BILAGOR:

- Bilaga 1 Mål för verksamheten, ILS kompletteras senare
- Bilaga 2 Styrkort
- Bilaga 3 Resultaträkning, investeringsplan och nyckeltal
- Bilaga 4 Mångfald och jämställdhetsplan

Detta underlag har upprättats i enlighet med instruktion och mall för upprättande av budgetunderlag enligt koncerninstruktion 2001-10-15 RASK flik 6.

1 Sammanfattning

Bolagets största utmaningar nästa år jämte nybyggnad, underhåll och miljö är:

- **Järvalyftet**
- **Trädgård och miljö**
- **Boinflytande**
- **Energisatsning**
- **Bredbandsutbyggnad**
- **Om- och tillbyggnaden av Vällingby centrum**
- **Ny- och ombyggnad av Skrapan**
- **Mångfald**

Svenska Bostäders har genomdrivit en organisationsförändring med syfte att öka kundfokus och effektivisera verksamheten. Förändringen har inneburit en decentralisering av beslutsfattande och att kompetens är flyttad till den kundnära organisationen. Mycket återstår dock fortfarande för att den nya organisationen ska fungera väl.

Planen är framtagen med den osäkerhet som råder kring beslutet om bostadsrättsombildningar och förslaget avseende borttagande av räntebidrag och investeringsstöd.

2 Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Aktuella ägarkrav för Svenska Bostäder finns huvudsakligen i stadens budget för 2007 under avsnittet om bostadsbolagen. Sammanfattningsvis gäller följande krav:

2.1 Bolagets uppgifter

Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter.

I stadens budget för 2007 anges Svenska Bostäders resultat till 200 mkr exklusive reavinster.

- Bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden.
- Bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- Aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen.
- Fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogrambeståndet.
- Fortsätta arbetet med att utveckla kvalitet och service.
- Fortsätta och slutföra ombyggnaden av Vällingby Centrum.
- Fortsätta och slutföra om- och nybyggnad av Studentskrapan.
- Anpassa Stadsholmens förvaltning till ett ökat fastighetsbestånd.
- Rationalisera och effektivisera verksamheten.

3 Marknadsförutsättningar/ nuläge

3.1 Bostäder

Generellt sett råder fortfarande mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Vid mitten av november i år stod drygt 177 000 personer i Bostadsförmedlingens kö. Kön har därmed ökat med drygt 40 000 personer sedan årsskiftet 2004/2005. Sett till halvårsskiftet i år var drygt 50% av dåvarande köanden aktiva sökande.

Kötiden har blivit kortare i såväl innerstads- som förortslägen. Antalet förmedlade lägenheter med en kötid understigande ett år bedöms näst intill fördubblas under 2006 jämfört med föregående år. Det senare gäller främst nyproducerade lägenheter med förhållandevis hög hyra och/eller lägenheter i mindre attraktiva stadsdelar, där efterfrågan är relativt svag. Avflyttningen under det senaste året uppgår till 6,9 procent.

Trots att bostadskön är lång, är antalet hushåll som har råd att efterfråga de dyraste, nya lägenheterna på bostadsmarknaden begränsat. De låga bolåneräntorna innebär samtidigt att fler bostadskonsumenter överväger andra boendialternativ än hyresrätten. Bedömningen är att bostadsbristen successivt minskar och att nyproduktionen av främst bostads- och hyresrätter inom Storstockholm ställer ökade krav på att Svenska Bostäder tillhandahåller ett attraktivt bostadsbestånd genom fortsatta stambyten med badrumsombyggnad, fasad- och trädgårdsupprustningar samt professionell förvaltning. En förvaltning där det ”självklara” måste fungera såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet.

3.2 Lokaler

Stockholmsregionens lokalhyresmarknad

Trots Stockholmsregionens positiva ekonomiska utveckling är det idag hyresgästernas marknad. På lokalhyresmarknaden finns det ett stort utbud av lediga lokaler, totalt ca 1,7 miljoner kvm tomma lokaler i Storstockholm, vilket motsvarar cirka 12% eller 75 000 kontorsarbetsplatser. Under 2007 beräknas 45 000 kvm kontor tillkomma genom nyproduktion och ytterligare 20 000 kvm genom ombyggnation.

Hyrorna har sjunkit kraftigt sedan år 2000. En svag hyresökning kan märkas för moderna kontor. Det stora utbudet har skapat en tvådelad marknad med ökande skillnader mellan gamla och moderna lokaler. Ytvakansen för moderna kontor i innerstaden uppgår till 5-8% medan motsvarande siffra för äldre kontor är 10-20%. För moderna kontor i ytterområdena uppgår ytvakansen till 8-12% medan motsvarande siffra för äldre kontor är 10-20%. Vinnare på dagens lokalhyresmarknad är nybyggda, renoverade, centralt belägna, moderna, öppna, flexibla och yteffektiva lokaler.

Den privata konsumtionen inom detaljhandeln är tillräckligt stark för att också upprätthålla låga vakansnivåer för butikslokaler med sämre lägen.

För Svenska Bostäders delmarknader varierar intäktsvakansen ansevärt mellan innerstad, norr- och söderförort. För innerstaden uppgår intäktsvakansen till 5-6% medan motsvarande siffror för norr- och söderförort är 1-10% respektive 5-20%. Siffrorna återspeglar den totala intäktsvakansen för samtliga lokaliteter per den sista augusti 2006. Generellt kan sägas att efterfrågan är högre i norrförort än i söderförort och att den, jämfört med innerstaden, varierar i större utsträckning mellan olika delmarknader.

Lokalhyresintäkterna utgör cirka 17 procent av bolagets totala hyresintäkter.

4 Strategier

4.1 Utmaningar

Svenska Bostäder har nyligen genomdrivit en omfattande omorganisation, där ledorden är decentralisering och kundfokus. Kompetens har flyttats ut lokalt för att direkt understödja den kundnära verksamheten. Viktiga komponenter i det decentraliserade arbetssättet är ledarskapet och det personliga ansvaret. Företagets största utmaningar nästa år jämte nybyggnad och underhåll är:

- **Järvalyftet**
Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet och metoden skall fungera som förebild för andra utsatta områden. Det innebär att vi fortsätter arbetet i Västerort och Skärholmen under 2007. *Mål : Järvaprosjektet etablerat och erkänt. Kartläggning av förhållandena i Västerort och Skärholmen initierat.*
- **Trädgård och miljö**
Ett av företagets varumärken skall vara ”de gröna, vackra och välskötta gårdarna”. Kartläggning av gårdarna sker under 2006 och gårdslyftet inleds under 2007. *Mål: Gårdssatsningar inledda på samtliga Affärsområden.*
- **Boinflytande**
Att få igång ett fungerande boinflytande är avgörande för företagets framgång. Det som är bra för hyresgästen är bra för företaget. Under 2007 inleds aktiviteter för att öka boinflytandet. *Mål : Nya boinflytandeaktiviteter inledda på samtliga affärsområden.*
- **Energisatsning**
Arbetet med att minska vår energiförbrukning som både påverkar våra kostnader och vår miljöpåverkan är en annan högt prioriterad fråga. Under året färdigställs DUCTIT projektet vilket innebär att ”husens” energiflöden kan följas och styras i realtid. Arbetet med att genomföra lönsamma energiinvesteringar intensifieras. *Mål: DUCTIT färdiglevererat. Företagets energisparmål uppnådda.*
- **Bredbandsutbyggnad**
Utbyggnaden av bredband har nu intensifierats och omfattar nu även Stockholmshems och Familjebostäders bestånd. *Mål: Bredbandutbyggnaden följer fastställd projektplan*

och anslutningsmål.

- **Vällingby Centrum**
Fokus under 2007 blir att fortsätta genomförandet av projektet inom fastställd projektbudget och att etablera förvaltningen genom att säkerställa rätt butiksmix samt att uthyrningstidplaner följs.
- **Skrapan**
Utmaningen nästa år bli att genomföra uthyrningen av studentbostäderna och att etablera galleriadelen.

4.2 Nybyggnad

Svenska Bostäder har producerat ett stort antal nya bostäder där kalkylerna framförallt i ytterområden har varit ansträngda. Aviserade minskningar av räntebidrag och investeringsstöd innebär i dessa områden att ca 20 % av produktionskostnaden är finansierad. Detta kommer att ställa högre krav på bolaget att bygga billigt, och på ett sätt som ökar kundernas betalningsvilja. Om inte produktionskostnaderna kan pressas ytterligare, krävs hyreshöjningar på 10 – 15 % för nyproduktionen i dessa områden om produktionen skall upprätthållas. Tendenser till minskad efterfrågan i övrigt, kan tillsammans med ett uppskruvat kostnadsäge i byggsektorn, motivera att vissa projekt senareläggs. För projekt i innerstaden och närförort blir effekten att lönsamheten försämras när räntebidragen försvinner. På sikt är det möjligt att bolaget kan kompensera sig för bortfallet genom något höjda hyresnivåer.

Bolagets bestånd i många stadsdelar utöver Järvafältet behöver nyproduktion, förtätningebebyggelse som en del i en strategi att hejda en negativ utveckling. En mer blandad bebyggelse, med en högre andel moderna bostäder anpassade efter dagens krav, ökar förutsättningarna att lokalt lyckas med integrationsfrågorna.

4.3 Ombyggnad och underhåll

Svenska Bostäder befinner sig i ett läge med ett stort eftersatt underhåll framförallt vad gäller tak, fasader, hissar, källarutrymmen och balkonger. Jämte de extraordinaära satsningarna på Järvaområdet, Vällingby Centrum och Studentskrapan, är behoven i övrigt också betydande. Fastigheter i många stadsdelar behöver underhållas, rustas, alternativt byggas om. Takten i detta bör öka. **Detta kan till viss del finansieras genom intäkterna från försäljningar men kräver också höjda hyror för att omfattningen och takten skall motsvara behoven.** Upprustningar, nyproduktion och ett ökat underhåll underlättar integration och ökar betalningsviljan.

4.4 Bostäder

4.4.1 Högre godkännandekrav, olaga andrahand

I syfte att stärka stadsdelarnas utveckling, höja dess attraktionskraft samt få en mer allsidig befolkningssammansättning har Svenska Bostäder infört högre godkännandekrav i Stockholms norra förorter. Detta innebär att sökande skall ha varaktig inkomst som inte är socialbidrag samt goda boenderefrens.

Som en led i att öka tryggheten i områdena har man dessutom beslutat att tillsätta resurser som skall arbeta med att komma tillrätta med olovlig andrahandsuthyrning. Förhoppningen är att områdena på sikt kommer att få mer stabilitet och att hyresgästerna väljer, i större utsträckning än idag, att kvarbo i sina bostäder i utsatta områden.

4.4.2 Omvandling till bostadsrätter

Enligt stadens direktiv ska Svenska Bostäder medverka till att ge våra hyresgäster möjligheter att via bildandet av bostadsrättsföreningar kan köpa sina lägenheter. Detta kommer att innebära omfattande påverkan på bolagets verksamhet. Även om planeringen av underhåll och upprustning måste fortgå ända till den dagen en bostadsrättsförening tar över, måste pågående projekt anpassas till en ny situation. Kontakter med hyresgästerna måste fortgå så att Svenska Bostäder uppfattas som en professionell hyresvärd, samtidigt som överlåtelser till bostadsrättsföreningar inte får försvåras. I ytterstaden och på Järvafältet kommer särskilda insatser att ske såväl från staden som Svenska Bostäders sida. I det senare fallet som en integrerad del av ”Järvalyftet”.

4.5 Lokaler

Mot bakgrund av bedömningen om en i stort sett oförändrad lokalhyresmarknad under 2007 skall Svenska Bostäder övergripande följa nedanstående strategier:

- Bibehålla befintliga lokalhyresgäster

Genom att upprätthålla en hög servicenivå och satsa på underhåll, inom ramen för hyresavtalet, skall så få lokalhyresgäster som möjligt välja att avflytta från Svenska Bostäder. Villkorsuppsägning till högre hyresnivåer skall endast ske efter noggrann analys och mot bakgrund av ett väl dokumenterat referensmaterial.

- Erbjuder flexibilitet i hyresavtalet vid nyuthyrning

Kommande intressenter har i de flesta fall flera alternativ att välja mellan, varför Svenska Bostäder måste vara flexibla med hyresavtalets uppbyggnad.

- Hyresgästanpassa lokaler vid nyuthyrning

För att få kommande intressenter att välja vårt alternativ är det viktigt att erbjuda hyresgästanpassade lokaler.

- Satsa på långsiktiga affärsrelationer

Samtliga kontakter som sker med kommande och befintliga lokalhyresgäster skall ske mot bakgrund av skapandet av långsiktiga affärsrelationer.

5 Mål och åtgärder för verksamheten

Verksamhetsplanen utgår från Kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamhetsområdena, till den de berör bostadsbolagen/ Svenska bostäder. Målen utgör också basen för ILS-rapporteringen. Bolagets styrkort bifogas, bilaga 1. Fler kommentarer återfinns i affärsområdenas och avdelningarnas verksamhetsplaner.

5.1 Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

- Bostadsbyggnadstakten ska vara hög
- Segregationen ska minska

5.1.1 Nyproduktion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet

Hög nybyggnadsvolym som svarar mot efterfrågan

- Antal påbörjade lägenheter ska uppgå till 750 st

Svenska Bostäder har ett stort antal projekt med tänkbar byggstart 2007. Även om bolaget lägger ner ett stort arbete på att driva på genomförandet av projekten, gäller erfarenhetsmässigt att en stor andel projekt fördröjs genom överklagande i olika instanser. Av nedanstående bruttolista beräknas cirka 750 lägenheter kunna påbörjas under 2007.

<u>Projekt</u>	<u>Antal lgh</u>
Albano	128
Hammarbyhöjden (överklagat)	70
Grönskär - " -	32
Falsterbo - " -	50
Gåshällan	49
Kofoten (söder)	10
Smedsbacken, Gärdet	44
Inköpschefen (Vällingby, låghus)	40
Bollplan (Farsta)	195
Kolonisten, Dalen	178
Skohornet, Sylklacken	95
Reservoaren	78
Inköpschefen, punkthus	<u>107</u>
Summa	1 076

Svenska Bostäders övergripande strategi vad gäller nyproduktion är:

- bygga så billigt som möjligt med god kvalitet och god livscykeleekonomi
- möta marknadens behov och betalningsvilja
- nyproduktionen ska bära sina egna kostnader
- ej lönsamma projekt (nedskrivningsbehov) ska prövas i styrelsen

Antalet lägenheter med inflyttning åren 2003 till 2006 samt beräknat för 2007 framgår av nedanstående tabell (Svenska Bostäder):

2003	2004	2005	2006	2007
174	144	292	665	1 049 ¹

Vi ska, vid förhandling med Hyresgästföreningen, sätta hyror i nyproduktionen på en nivå som accepteras av marknaden (blir uthyrda) Samtidigt måste hyrorna vara tillräckligt höga för att fastigheterna ska bära sina egna kostnader.

På de svagaste marknaderna, som t ex på Järvafältet, räknar vi med hyror under 1200 kr/kvm för en normaltrea medan motsvarande hyra i bästa läge ligger strax under 1600 kr/kvm. Risken för nedskrivning är störst på de svagaste marknaderna. Här är också risken för uthyrningsproblem störst. Avvecklingen av räntebidrag och investeringsstöd kan innebära hyreshöjningar på 100 – 200 kr/kvm

De ekonomiska konsekvenserna av bolagets nyproduktionsplaner beskrivs vidare under avsnitt 5.4.1.

5.1.2 Studentbostäder

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att tillskapa nya studentbostäder. Bolaget beräknas ha tillskapat 1 159 studentboenden vid 2006 års utgång, genom tillfälliga studentbostäder, omvandling av servicehus till studentbostäder och nyproduktion. Tillskottet för de närmaste två åren beräknas till 700 studentbostäder och förklaras främst av Skrapan med 476 lägenheter som kommer att färdigställas under 2007.

Under 2007 inleds avvecklingen av studentbostäderna på Kista Campus, fd Kista idrottsplats, omfattande 144 bostäder under 2007 och resterande del 2008. Detta till följd av att det tillfälliga bygglov som bostäderna uppförts enligt löper ut 2007 och en ny detaljplan för området har upprättats vilken medför en ny vägdragning i området.

5.1.3 Segregation

Projektet ”Järvalyftet” har föregåtts av en omfattande utredning och kommer nu att genomföras med ett brett spektrum av åtgärder. Satsningen innefattar alltifrån personalförstärkning av både projekt- och permanent karaktär till massiva underhållssatsningar. Projektet har som tydligt mål att öka trivsel och motverka segregation.

Järvalyftet har initierats utifrån en tydlig problembild med hög arbetslöshet, brottslighet och segregation. En liknande utveckling märks nu bl a i områdena Hässelby/Grimsta och Skärholmen, vilket kommer föranleda stora behov av insatser inom en snar framtid.

Problematiken kring segregation har en nära koppling till skötsel- och trygghetsfrågor, se 5.3.

5.2 Trygghet, värdighet och valfrihet ska prägla omsorgen

13% av de boende hos Svenska Bostäder är 65 år eller äldre och därmed en viktig kundgrupp. Den ökande andelen äldre av befolkningen i Sverige som helhet men Stockholm i synnerhet pekar på vilka krav och behov som är unika för kundgruppen samt väcker frågan hur bostadsbolagen ska möta dessa krav och behov. Svenska Bostäder arbetar under hösten 2006 med att ta fram en strategi för fortsatt arbete med äldres boende och en reviderad policy där

1) Inklusive Skrapan med 495 lägenheter

det framgår hur vi kan erbjuda olika möjligheter att bo bra på äldre dar. Enligt planering ska styrelsen delges strategi och omarbetad policy efter årsskiftet 2007.

5.3 Stockholm ska vara en trygg, säker, ren och vacker stad

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och i sin verksamhet

- Trygghetsindex, i servicebarometern för boende ska uppgå till minst 78% nöjda hyresgäster (omdömena bra eller mycket bra)
- Index, rent & snyggt i servicebarometern för boende ska i snitt uppgå till minst 73% nöjda hyresgäster
- Avflyttningen från bolaget avseende bostäder ska uppgå till högst 6,5%

5.3.1 Bästa hyresvärden

Svenska Bostäders modell med bovärdar för alla hyresgäster innebär ett tydlig kundfokus och möjliggör en nära relation och dialog mellan hyresgäst och hyresvärd.

Boinflytandeverksamheten är av stor betydelse för relationen till hyresgästerna. Med stöd av det nya boinflytandeavtalet kommer vi under 2007 att inleda aktiviteter för att öka boinflytandet genom att förbättra dialogen och hyresgästernas delaktighet inom samtliga affärsområden. Vi behöver gå från ”myndighet” till ”kundnöjdhet”.

5.3.2 Trygghet och skötsel

Svenska Bostäder arbetar mycket med trygghet och skötsel med tyngdpunkt på eftersatta områden. Dessa frågor handlar om att förbättra verksamhet och upplevelse för våra hyresgäster men även om att motverka segregationen. Underhållsatsningarna kommer mer och mer att präglas av kundorienterade åtgärder, där även utemiljön med ”gröna gårdar” får en allt viktigare roll.

5.3.3 Mångfald och jämställdhet

Svenska Bostäders mångfalds- och jämställdhetsplan, bilaga 4, utgår från att alla individer ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom alla väsentliga områden i livet oavsett kön, ålder, etnicitet, religion, trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Svenska Bostäders verksamhet för att främja mångfald och jämställdhet genomförs dels internt bland våra anställda, dels externt i mötet med våra hyresgäster och andra aktörer.

5.3.4 Tillgänglighet

Svenska Bostäder har att uppfylla de krav och förutsättningar som framgår av Handikappolitiskt program för Stockholms stad. I programmet ingår att under 2006 inventera behov av åtgärder i publika lokaler enligt föreskrifter om enkelt avhjälpna hinder. Inventeringen ska leda till åtgärdsplaner för att nå målet att bli världens mest tillgängliga huvudstad år 2010.

5.3.5 Miljö

Miljöarbetet skall stärkas genom miljöprogrammets 6 mål, vilka bl a innebär hållbar energianvändning, säkra varor, sund inomhusmiljö och miljöeffektiv avfallshantering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamheten 2007

Svenska Bostäder skall ha en hållbar energianvändning

- Fjärrvärmeförbrukningen ska ej överstiga 167,0 kWh/m² per år exkl Stadsholmen, Skrapan och Vällingby Centrum
- Utsläpp av CO₂-ekvivalenter ska ej överstiga 8,1 kg/m².

Åtgärder

Företagets miljöarbete under 2007 kommer främst att inriktas på att kraftigt reducera företagets koldioxidutsläpp, sanera föroreningar och förbättra inomhusmiljön. Vidare kommer stor vikt att läggas på att förbättra och effektivisera viktiga processer samt vidareutveckla och implementera verktyg/hjälpmiddel. Exempel på åtgärder:

- Fokusera på att påtagligt minska energianvändningen genom att införa fastighetsautomation och genom det löpande energibesparingsarbete som Energicontrollers utför.
- Arbete med energideklarationer
- Mäta och åtgärda radonhalter samt sanera PCB enligt upprättad plan.
- Utföra internrevision beträffande ett antal av de interna och externa riktlinjerna.
- Vidareutveckla miljöstyrning och uppföljning i ny- och ombyggnadsprojekt.
- Utarbeta förbättringsförslag av avfallshanteringen i minst fyra prioriterade affärsområden.

5.4 Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

5.4.1 Finans, effektivitet

- **Budgeten ska hållas**

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet

Svenska Bostäder ska ha en god avkastning på sitt kapital

- Avkastningen på totalt kapital skall för 2007 uppgå till 3,4 % (exkl jämförelsestörande poster och kostnader för Järvalyftet)

Svenska Bostäder skall ha en god resultatutveckling

- Resultatet skall uppgå till 200 mkr (exkl jämförelsestörande poster och kostnader för Järvalyftet)
Superdriftnettot ska uppgå till minst 530 kr/kvm (537 kr/kvm exklusive Järvalyftet)

- Kostnaden för planerat underhåll och lägenhetsunderhåll ska uppgå till högst 115 kr/kvm (92 kr/kvm exklusive Järvalyftet)

Resultaträkningar, investeringsbudget och nyckeltal redovisas i bilaga 3.

Kommentar till målen

Ägardirektiven för Svenska Bostäder anger ett resultatkrav 2007 på 200 Mkr och 300 mkr 2008 resp 2009. Bolagets inriktning är att svara upp emot de aviserade kraven, något som också framgår av treårsplanen 2007 – 2009 (eg, Strategisk inriktning med investeringar) mars 2006.

Svenska Bostäder har under 2006 – 2007 genomfört en omfattande undersökning av de boendes situation i stadsdelarna på Järvalyftet. Undersökningen, tillsammans med en aktionsplan presenterades för bolagets styrelse och stadens ledande företfrädare i augusti. Planen som går under namnet ”Järvalyftet” ingår i föreslagen budget med 140 mkr, varav 15 mkr avser en permanent förstärkning av organisationen och 125 mkr åtgärder avseende underhåll, upprustning och projektorganisation.

Kommunfullmäktige har beslutat om bildandet av S:t Erik Livförsäkring AB. Överföringen av Svenska Bostäders pensionsskuld till det nybildade bolaget kommer att innebära en engångskostnad på 39 mkr, som enligt direktiv från koncernledningen skall behandlas som en jämförelsestörande post.

Svenska Bostäder har under 2000-talet genomfört ett antal nyproduktionsprojekt, med mycket smala marginaler. I flera fall har detta inneburit nedskrivningsbehov. Av planerade ”igångsättningar” 2007 beräknas i nuläget inga nedskrivningar, trots slojade bostadssubventioner. Ett projekt i projektkatalogen med betydande nedskrivningsbehov har dock då utgått. Det gäller 72 lägenheter i kv. Mätstickan i Fagersjö Farsta. Projektet kan genomföras senare i den mån förutsättningarna i kallylen kan förbättras.

Bolaget fullföljer nydaningen av Vällingby Centrum. För 2007 budgeteras kostnadsbelastningen till 140 mkr, samt för färdigställandet 2008 ytterligare 50 mkr. Beloppen belastar Svenska Bostäders resultat.

Genomförandet av ombyggnaden Skrapan innebär kostnader på 98 mkr, som dock täcks av det kapitaltillskott och nedskrivning som genomfördes i samband med förvärvet.

Svenska Bostäders intjäningsförmåga är fortsatt god. Exklusive ovan angivna ”extraordinära poster” är resultatet 340 mkr. Efter avdrag för Vällingby, kvarstår 200 mkr, lika med ägarens resultatkrav. Ett genomförande av Järvalyftet, kräver dock att resultatet reduceras med 140 mkr, varefter nettoresultatet att redovisa är 60 mkr. Som jämförelsestörande post redovisas överföringen av pensionsskuld 39 mkr, och resultatet på sista raden är 21 mkr.

Superdriftnettot (definierat som summa intäkter minus driftkostnader, vilket inte inkluderar markavgifter, fastighetsskatt och underhållkostnader) planeras uppgå till 530 kr/kvm (varav järvalyftet ca 7 kr/kvm), vilket är 44 kr/kvm högre än prognosticerad nivå för 2006.. En för bolaget viktig målsättning är att successivt förbättra detta driftnetto för att kunna frigöra medel till angelägna underhållsatsningar och upprustning av eftersatta bostadsområden.

Kostnaden för planerat underhåll och lägenhetsunderhåll planeras uppgå till 115 kr/kvm (varav järvalyftet 23 kr/kvm), vilket skall jämföras med 88 kr/kvm enligt prognos 2006. Under 2006 har bolaget bytt system från hyresgäststyrt till företagsstyrt lägenhetsunderhåll,

vilket lett till minskade kostnader för lägenhetsunderhåll. Under 2007 planeras satsningar både på byggnadstekniskt prioriterat underhåll, men också i större utsträckning underhållsåtgärder med kundfokus.

Utöver kostnader för planerat underhåll och lägenhetsunderhåll planerar vi också att ha kostnader för ombyggnader och stambyten uppgående till 123 kr/kvm eller 438 mkr. Jämfört med prognosticerad nivå för 2006 är det en minskning med 19 kr/kvm. Enskilt stora satsningar är bl.a ombyggnad Vällingby Centrum 140 mkr, Studentskrapan 98 mkr och ombyggnader inom Järvalyftet 33 mkr (totalt för hela järvalyftet 140 mkr). Stambyten ingår med 85 mkr och omfattar cirka 1300 lägenheter.

Övriga ekonomiska kommentarer

Investeringar Risknivå,mm:

Svenska Bostäder genomför under 2007 och även kommande år 2008 och 2009 betydande satsningar avseende nyproduktion och ombyggnad. I planerna ligger dessutom tre större projekt av speciell karaktär. Ombyggnaden av Studentskrapan, Vällingby Centrum samt utbyggnaden av bredbandsnät till hyresgästerna.

Investeringar 2007, 2008 och 2009 :

Typ av investering	2007	2008	2009
Nyproduktion	1251	1845	1845
Skrapan	228		
Ombyggnad	440	529	541
Vällingby Centrum	605	295	
Bredbandsutbyggnad, fastighetsautomation och inventarier	184	135	138
Summa	2708	2804	2524

Nyproduktion : Nuvarande ambition är att kunna genomföra nyproduktionsprogrammet utan nedskrivningar. En risk finns att projekt som inte får tillräckligt bra ekonomi måste avbrytas. Följande risker är aktuella

- Ökade produktionskostnader (högre priser i upphandlingar)
- Ränteuppgång - höjda direktavkastningskrav
- Uthyrningssvårigheter – sänkt hyresnivå
- Uteblivet investeringsstöd – ändrade bidragsregler

Ombyggnad : Det finns risk för förseningar i områden där hyresgäster motsätter sig ombyggnad och hyreshöjning. Även om priserna för stambyten och badrumsrenoveringar har ökat bedöms de ekonomiska riskerna som begränsade.

Sammanfattning : Riskerna i vart och ett av ovannämnda satsningar är för ett bolag av Svenska Bostäders storlek och ekonomiska styrka hanterbara. Tillsammans summerar de emellertid till en nivå som innebär att risken för svängningar i resultatnivån enskilda år måste betraktas som stor. Mot bakgrund av detta är det angeläget att bolaget kan upprätthålla en underliggande god resultatutveckling och ekonomisk styrka och att löpande riskanalyser genomförs.

En effektiv och kundorienterad organisation

Vi fortsätter arbetet med att förstärka och förenkla styrprocessen och därigenom förbättra användningen av företagets resurser och fokusera kundnyttan. Förtydligande av roller och ansvar samt kompletterande kartläggning och revidering av viktiga processer är exempel på Svenska Bostäders övergripande kvalitetsarbete.

Alla medarbetare ska känna till våra mål och värderingar och känna sig delaktiga i dessa. Ett övergripande Mål- och strategiarbete, Värdens lyft, är inlett, vilket ska utmynna i enighet kring övergripande mål, strategier och synsätt men även i formulering av mål och strategier på affärsområdes- och avdelningsnivå.

5.4.2 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet

Svenska Bostäders medarbetare skall vara nöjda med sin totala arbetssituation och finna sitt arbete meningsfullt

- Index för värdeskapande kapital skall uppgå till 645 vid mätning 2007

Svenska Bostäder ska ha bra ledare

- Chefsbetyget för gott ledarskap skall uppgå till minst 73 poäng vid mätning 2007

Svenska Bostäder ska ha en effektiv organisation

- Betyget för organisatorisk effektivitet ska vara minst 50

Svenska Bostäder ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

- Sjukfrånvaron skall inte överstiga 5,0 % (eller ej högre än branschen i övrigt)

Svenska Bostäder ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor, bra ledarskap och goda utvecklingsmöjligheter samt en arbetsmiljö som är sund och stimulerar till goda arbetsinsatser.

För 2007 kan vi t ex räkna med en fortsatt brist/mycket hård konkurrens inom en för oss vital personalgrupp - kvalificerade teknikeryrken inom bygg-, drift- och underhållssektorn. Detta medför givetvis även hård konkurrens om vår egen arbetskraft med risk för extern rörlighet.

Vi har aktuella ägaruppdrag om försäljning av bostads- och lokalfastigheter, stabiliserande åtgärder för att bli öka tryggheten i utsatta områden och krav på omfattande nyproduktion.

Jämte nya villkor föranledda av vår nya regering liksom tillkommande Eu-direktiv och den förestående avtalsrörelsen 2007 med nya löneavtal över hela den svenska arbetsmarknaden, innebär dessa förutsättningar, kombinerat med behov av konsolidering efter en omvälvande

omställningsfas, stora krav på en strategisk och effektiv bemannings- och kompetensplanering.

Arbetet med rehabilitering av såväl lång- som korttidssjuka fortsätter också vara en prioriterad uppgift. Uppföljning och analys av sjukfrånvaron samt förebyggande verksamhet är fortsatt aktuella och prioriterade områden. Målsättningen på företagsnivå är att sjukfrånvaron inte ska överstiga 5% alternativt inte överstiga branschsnittet.

Allmänt planeras för att även under 2007 bereda ett stort antal ungdomar i våra bostadsområden feriearbetsplatser. Vi tar även emot praktikanter på olika nivåer. Vi kommer vidare att verka för att kunna erbjuda handikappanpassade arbetsplatser.

Vällingby den 28 november 2006

Göran Wendel

Patrik Emanuelsson

Torbjörn Dacke