

Reviderad budget 2009 Svenska Bostäder - Stimulans för Stockholm.

Bolaget ser positivt på uppdraget att revidera budgeten, uppdraget ligger helt i linje med de behov som kartlagts om än i en snabbare takt.

Svenska Bostäder genomförde under våren 2007 en övergripande kartläggning av bolagets underhålls- och ombyggnadsbehov för den kommande 10 årsperioden. Inom bolaget har materialet vidarebearbetats och ett underlag finns numera upprättat per affärsområde. Inom varje affärsområde är respektive fastighet kartlagd och underhållsbehovet är identifierat för olika kategorier.

Stockholms stads revisionskontor genomförde hösten 2007 en granskning av vissa bolag och nämnder avseende planering, genomförande och uppföljning av underhåll. Svenska Bostäder ingick i granskningen. I rapporten konstateras att bolaget har en historiskt betingad underhållsskuld på 2 till 3 miljarder kronor men att bolaget har för avsikt att väsentligt öka underhållsbudgeten framöver.

Bolaget har som ambition att ta ett helhetsgrepp på samtliga fastigheter, kvarter och stadsdelar framöver. Detta innebär att vi lyfter underhållsnivån generellt med fasader, installationer, lägenheter och gårdar. Vi vill gå ifrån dagens arbetsmodell där vi lappar och lagar till att ta ett helhetsgrepp på respektive fastighet. Detta gör vi för att skapa ett attraktivare fastighetsbestånd med större värde för bolaget och för våra kunder. Detta kommer också att leda till lägre driftkostnader, med lägre energianvändning och bättre fastigheter ur teknisk och miljömässig synvinkel. Vi vill med detta arbetssätt också skapa bättre och tryggare bostäder med delvis högre standard som också kan möjliggöra en utökad intäkt för bolaget.

Generellt kommer vi att genomföra förstudier av våra fastigheter framöver. Detta innebär att vi gör en inventering av beståndet på byggnadsnivå avseende klimatskärm, installationer, lägenhetsunderhåll och gårdar. Vid de förstudier som hittills genomförts under året kan konstateras att underhålls- och ombyggnadsbehoven är omfattande varför traditionellt underhåll i kombination med stambyten ej täcker de verkliga behoven. Vår plan är därför att varje fastighet läggs in i bolagets treårsplan. Det betyder att en fastighet helt kan upprustas inom en treårsperiod. I förlängningen innebär detta att ett område kan upprustas inom 5-6 år.

Stimulans för Stockholm ger bolaget ekonomiska möjligheter att på en femårsperiod åtgärda fastighetsportföljen till helt upprustad. Trots en vikande byggsektor och möjligheten att använda de resurser som med största sannolikhet frigörs tar det viss tid att organisera och planera arbetet för att få bästa avkastning på det kapital som nu ges möjlighet att investera i våra fastigheter. Bolaget kommer snarast se över hur vi organisatoriskt ska lösa uppdraget och att vi på ett klokt sätt använder kapitalet. Vi skall göra ett bra avtryck 2009 och vi kommer 2010 gå in med en organisation som med full kraft kan genomföra uppdraget fram till 2013. Utifrån redan kartlagt behov kommer bolaget att i huvudsak tidigarelägga dessa åtgärder inom ramen stimulans för Stockholm.

Stimulans för Stockholm ger bolaget ett utökat uppdrag också när det gäller nyproduktion. För att klara uppdraget krävs att vår traditionella nyproduktionsprocess kompletteras med externa förvärv av redan påbörjade projekt. Bolaget ser redan nu på möjligheten att gå in i den här typen av transaktioner. Bolaget är beroende av ett flertal faktorer som vi inte själva kan påverka men som är avgörande för hur framgångsrika vi blir i uppdraget. I vår egen nyproduktionsprocess krävs att processen mellan bolaget och involverade förvaltningar,

såsom Stadsbyggnads- och Markkontor löper på smidigt. För 2009 är osäkerheten stor om hur många ytterligare lägenheter vi kan komma igång med.

Resultat justerad budget 2009

| Mkr | Budget 2009 Justerad koncernledn. förslag | Budget 2009 koncern styrelsen | Budget 2009 KF-krav |
|----------------------|--|-------------------------------------|------------------------|
| Dotterbolagen | | | |
| Svenska Bostäder | -125 | 125 | 150 |

Bruttoinvesteringar justerad budget 2009

| Mkr | Justerad Budget 2009 koncernledn. förslag | Budget 2009 koncern styrelsen | KF Krav 2009 |
|----------------------|--|-------------------------------------|-----------------|
| Dotterbolagen | | | |
| Svenska Bostäder | 2 500 | 2 189 | 2 342 |