

Lars Brogren

Till styrelsen

Förslag till budget 2012 och inriktning 2013 och 2014

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2012.

Företagsledningens förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på -120 mkr, -90 mkr respektive -60 mkr för åren 2012-2014. Dessa nivåer avviker markant mot tidigare ägardirektiv och förklaras med "Stimulans för Stockholm". Ägarens förändrade direktiv om en offensiv satsning på underhåll, om- och nybyggnad ger dessa lägre nivåer. Investeringsvolymen ligger på mellan 2,2 – 2,5 mdkr per år under perioden.

Åtgärderna omfattar energisparåtgärder, vvs-, el- och ventilationsinstallationer, hissbyten, åtgärder för ökad trygghet och säkerhet som förstärkta skalskydd och belysning samt gårdsupprustningar. Utöver detta sker en satsning på tidigare lagda stambyten och lägenhetsunderhåll. Både ombyggnads- och underhållsnivåerna ligger markant över ett s.k. normalår.

Bilaga 1, Treårsplan 2012-2014
Bilaga 2, Resultaträkning
Bilaga 3, Balansräkning och investeringsvolym

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna förslag till budget 2012 och inriktning mot 2013 och 2014.

Vällingby den 14 april 2011



Pelle Björklund



*Svenska Bostäders budget för 2012
med inriktning för 2013-2014*

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Aktuella ägarkrav för Svenska Bostäder återfinns huvudsakligen i stadens budget för 2011 under avsnittet om bostadsbolagen. Ägardirektiven omfattar bland annat betydande nyproduktion av bostäder, fortsatt arbete med Järvalyft och Söderortsvision, allmänt fullföljande av underhållsinsatser i 1940- och 1950-talsbestånden samt ökade ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet. Vidare nämns fortsatt arbete med vidareutveckling av kvalitet och service, ökad valfrihet för hyresgästerna och effektivisering av verksamheten. Företagets åtaganden utifrån kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål beskrivs inom ramen för ILS-rapporteringen.

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 ägardirektiven anges att resultatet efter finansnetto ska uppgå till -150 mkr årligen 2012–2014. De negativa operativa resultaten är kopplade till förstärkta ombyggnads- och underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Svenska Bostäder tillämpar målstyrning där affärsidé, vision, övergripande mål och inriktning årligen omsätts till lokala mål, strategier och aktiviteter. Företagets interna styrdokument "Vår inriktning" fastställdes under 2010 och är vägledande för mål och aktiviteter på såväl övergripande nivå som på lokal- och medarbetarnivå.

Marknadsförutsättningar

Bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Sverige är mycket stark och vi kan se en ordentlig återhämtning av fastighetsbolagens totalavkastning. Orosmolnet är en eventuell fastighetsbubbla av överbelånade fastigheter och då främst villor och bostadsrätter i storstadsregionerna. Stockholmsregionen har återhämtat sig snabbare än övriga landet och inflyttningen är stabilt mycket hög. Bostadsbristen tilltar, bostadspriserna stiger och byggandet motsvarar inte behovet av nya bostäder. Bostadsrättsproduktionen har återigen kommit igång och konkurrensen om byggbar mark och produktionsresurser är mycket stor. På kort sikt finns stor risk för ökade kostnader. Svenska Bostäder har för närvarande, av en rad skäl, svårt att nå upp till nyproduktionsmålet för innevarande år, medan bilden är ljusare på längre sikt.

Vid årsskiftet 2010/2011 stod drygt 330 000 personer i Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö men endast en femtedel av dessa räknas som aktivt sökande. Den genomsnittliga kötiden för att få ett kontrakt var 6,8 år. Kötiden varierar dock stort beroende på i vilket område den förmedlade lägenheten ligger. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till 4,2 år, jämfört med 12,6 år för en 3:a på Södermalm. Avflyttningen inom Svenska Bostäder uppgick under 2010 till 6,5 procent.

Förändrad hyressättning och ny lagstiftning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt systematiskt hyressättningssystem, den så kallade Stockholmsmodellen. Arbetet med modell, poängsättning och hyresnivåer planeras bli klart under hösten 2011. Nyligen trädde också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. Numera jämförs såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt. Detta

bör vara ett steg i rätt riktning mot en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också viktigt för en region som vill vara attraktiv

Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda ett bra boende till stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Under året har Svenska Bostäder lagt fast nya övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför vår viktigaste målsättning – att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet, så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.

Strategier och åtaganden

Svenska Bostäders interna styrdokument har en tydlig koppling till Kommunfullmäktiges mål, där den samlade interna målbilden ingår i ILS-rapporteringen. Dokumentet utgår från följande strategiska målsättningar som är konkretiserade i mätbara nyckeltal med planeringshorisonten 2011-2015:

- Storstockholms nöjdaste kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Väl underhållet och energieffektivt bestånd
- Lönsamhet
- Motiverade medarbetare

Målsättningarna utmynnar i ett antal strategiska områden:

Kundorienterad förvaltning (Storstockholms nöjdaste kunder)

Att förvalta fastigheterna och erbjuda hyresgästerna en god service är Svenska Bostäders viktigaste uppgifter. I den dagliga förvaltningen ska det självklara såsom sophantering, städning, felanmälan och skötsel i allmänhet fungera utmärkt. Våra relationer ska präglas av engagemang och lyhördhet för hyresgästernas önskemål. Den årliga kundenkäten ligger till grund för kontinuerlig uppföljning och utveckling. Under 2010 har grunden lagts för etablering av ett nytt, systematiskt arbetssätt i förvaltningen som syftar till ökad effektivitet och kundnöjdhet. Ett centralt kundcenter för felanmälan etableras under 2011, för att öka tillgängligheten samt underlätta och effektivisera bovärdarnas arbete.

Företagets långsiktiga satsning på gröna gårdar fortsätter. Under 2011 läggs den yttre skötseln av våra bostadsområden ut på entreprenad. Den organisatoriska förändringen ska påverka kundnöjdhet och ekonomi positivt.

Öka tryggheten i våra områden (Attraktiva boendemiljöer)

Svenska Bostäders systematiska trygghetsarbete utgår från Stockholms stads säkerhetspolicy, det egna fastighetsägaransvaret och hyresgästernas upplevda otrygghet. Under 2011 fortsätter arbetet med trygghet i bostadsområdena genom kontinuerlig rondering med checklistor som stöd för snabba åtgärder i förvaltningen. Stor vikt läggs också vid underhållsåtgärder som förstärkt skalskydd och förbättrad belysning i allmänna utrymmen. Olovlig andrahands-

uthyrning skapar ofta otrygghet bland hyresgästerna. Svenska Bostäder arbetar vidare med de metoder och processer som utvecklats i projektform under 2007–2010.

Satsning på underhåll och ombyggnad (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)

En systematisk upprustning av bolagets fastighetsbestånd har påbörjats med synliga resultat i både lägenheter, fastigheter och på gårdar. Åtgärderna är en viktig förutsättning för att nå målen avseende energianvändning, kundnöjdhet och superdrifnetto.

Väl underhållna lägenheter är grundläggande för nöjda hyresgäster. Svenska Bostäder har tagit fram ett ambitiöst och företagsövergripande program för lägenhetsunderhåll som nu införs successivt i våra områden.

Med hjälp av Stimulans för Stockholm har projektvolymen utökats. Projekt tidigareläggs och ombyggnadstakten ökar vad gäller till exempel fasadrenoveringar, isolering, fönsterbyten och gårdsupprustningar. Genomgripande satsningar på gröna gårdar fortsätter inom samtliga affärsområden. Som en del av Söderortsvisionen anläggs en större perennpark i Skärholmen.

Nya bostäder (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)

Svenska Bostäder ska arbeta för en hög nyproduktionstakt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att hitta nya utbyggnadsmöjligheter både på stadens och på egen mark. Nyproduktionen syftar till att stärka Stockholms attraktionskraft och tillväxtförmåga samt att utveckla stadens olika stadsdelar.

Under den kommande mandatperioden planerar Svenska Bostäder att påbörja i genomsnitt 600 nya bostäder per år. Företaget har de senaste åren gjort en medveten satsning på lågenergihus och passivhus. Det uppmärksammade passivhusprojektet kvarteret Blå Jungfrun i Farsta, följs de närmaste åren av kvarteren Lasse Liten i Annedal, Idun i Bromsten och Ungraren i Blackeberg. Intresset för energieffektiva bostäder är stort. Svenska Bostäders ambition är att vara en ledande aktör i Stockholm i dessa frågor.

Minimera klimatpåverkan (Väl underhållet och energieffektivt bestånd)

Energieffektivisering och långsiktigt minskad klimatpåverkan har hög prioritet. Svenska Bostäder köper bara miljömärkt el och bygger bara med sunda och godkända material. Alla hyresgäster erbjuds källsortering nära bostaden. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme. Arbetet med energibesiktningar, återvinningsåtgärder samt löpande effektivisering av driften fortgår. En stor besparingspotential finns i vårt omfattande upprustningsprogram, där energiåtgärder är en viktig del. Svenska Bostäders mål är att sänka energiförbrukningen med 30 procent fram till år 2020.

Delegationen för Hållbara städer finansierar extra energieffektiviseringar i sju hus med totalt 350 lägenheter i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Målet är att halvera energiförbrukning i dessa projekt. Bolaget har bedrivit individuell mätning och debitering i försöksverksamhet sedan år 2000. För närvarande pågår en studie i passivhuset Blå Jungfrun.

Utveckla ytterområdena, Järvalytet/ Söderortsvisionen (Attraktiva boendemiljöer)

På Järvalytet övergår alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för

samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår i flera kvarter på både södra och norra Järvafältet och den visningslägenheter iordningställs.

Med inspiration från Järvalyftet pågår ett motsvarande arbete i Söderortsvisionen i samarbete med våra systerföretag inom staden. För vår del har detta arbete koncentrerats till Bredäng där arbetet redan har hunnit långt och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning.

Motiverade medarbetare

Svenska Bostäders förmåga att snabbt anpassa organisation och kompetens till omvärlden och ägarnas krav på företaget är en viktig förutsättning för en effektiv verksamhet. Strategiska områden är ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö och konkurrenskraftiga anställningsvillkor. Utifrån företagets nya mål och inriktning ska företagskulturen utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Ekonomisk utveckling

Årets treårsplan på operativ nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå och avkastningskrav justerad för extra åtgärder såsom stimulans för Stockholm och Järvalyftet.

Basen är befintligt bestånd per den 1 april 2011. Fastigheter där köpekontrakt tecknats per den sista februari räknas som sålda. Planerad nyproduktion inom perioden ingår i treårsplanen. Med detta som utgångspunkt blir det operativa resultatet för perioden enligt följande.

	2011	2012	2013	2014
Operativt resultat, mkr	-150	-120	-90	-60

Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster.

	2011	2012	2013	2014
Underhåll				
- Mkr	750	700	680	660
- Kr/kvm	305	290	280	270

	2011	2012	2013	2014
Ombyggnad				
- Mkr	1 476	1 437	1 496	1 477
- Kr/kvm	605	595	610	595

Resultaträkningen

I planen har antagits en personalsituation i linje med ett fastighetsbestånd om ca 30 000 bostadslägenheter, vilket skulle motsvara ca 300 årsarbetare. I övrigt har hänsyn tagits till de olika driftposternas mest troliga kostnadsutveckling och med en vad vi bedömer rimlig besparingspotential då framför allt på de s.k. indirekta produktionskostnaderna, men också på övriga poster. Ränteantagande utgår från Stadsledningskontorets finansavdelning och deras normalt väntade ränteprognos.

Balansräkningen

Med antagande om oförändrat bestånd förväntas en minskning av den synliga soliditeten under perioden. Från en synlig soliditet om ca 70 % år 2012 kommer den att falla tillbaka till ca 60 % under perioden. Fastighetsförsäljningar/förvärv ej beaktade i planen kommer dock att påverka. Vi kommer att under perioden ha en stark balansräkning med en för branschen stark soliditet.

Investeringar

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till 2,2 mdkr för 2012 och öka till 2,5 mdkr för 2016.

Mkr	2012	2013	2014	2015	2016
Nyproduktion	792	857	1 047	1 017	1 068
Ombyggnader	1 437	1 496	1 477	1 470	1 470
Maskiner o inventarier	10	10	10	10	10
Total	2 239	2 363	2 534	2 497	2 548

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm gör att treårsplanen ger en betydligt lägre operativ nivå i en jämförelse med en normal marknadsmässig nivå. Ägaren har sänkt resultatkraven under perioden med motsvarande 450-500 mkr för extra åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm och Järvalyftet. En långsiktig affärsmässig nivå med en rimlig avkastning på eget kapital ger för perioden en operativ nivå på mellan 340 till 440 mkr. Stimulanspaketet ger bolaget ett utökat uppdrag dels när det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer men också när det gäller nyproduktion. Stora satsningar görs för att energieffektivisera, men också trygghetsskapande åtgärder samt allmän upprustning och standardhöjande åtgärder och gårdsupprustningar. Järvalyftet fasar in i en mer intensiv period med stora satsningar på upprustning, till viss del också åtgärder inom Söderortsvisionen.

Vällingby den 28 mars 2011

Pelle Björklund

Patrik Emanuelsson

Lars Brogren

Handläggare: Carl Henrik Gratte

Bilagor

- 1 Planeringsunderlag treårsplan
- 2 Stora investeringar och projekt
- 3 Föreslagna åtgärder Stimulans Stockholm

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT

Bilaga 2

Period: 2012-2014 mkr

	Utf 2010	Bud 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Hysesintäkter bostäder	2 059	2058	2 092	2 224	2 359
Hysesintäkter lokaler	563	544	556	582	604
Hysesintäkter bilplatser	54	48	34	33	36
Intäcksreduktioner	-99	-83	-80	-81	-83
Övriga förvaltningsintäkter	91	65	62	64	65
Summa Intäkter	2 668	2 631	2 664	2 822	2 981
Fastighetsskötsel	-333	-299	-292	-297	-301
Reparationer	-112	-108	-96	-98	-99
Taxebundna kostnader	-503	-487	-478	-479	-482
Administration	-440	-428	-433	-434	-439
Avskrivningar inventarier	-22	-23	-23	-23	-23
Summa Driftkostnader	-1 410	-1 344	-1 322	-1 330	-1 344
Superdriftnetto	1 258	1 287	1 342	1 491	1 638
Underhållskostnader	-709	-750	-699	-681	-660
Markavgifter	-128	-119	-123	-134	-142
Fastighetskatt	-79	-77	-75	-76	-77
Summa Förvaltningskostnader	-2 326	-2 290	-2 219	-2 221	-2 222
Driftnetto Fastighetsförvaltning	342	342	445	601	759
Fastighetsavskrivningar	-444	-455	-484	-532	-583
BRUTTORESULTAT	-102	-114	-39	69	176
Finansiella poster	-32	-36	-81	-159	-236
RESULTAT EFT FINANSNETTO	-135	-150	-120	-90	-60
Jämförelsestörande poster	3 883				
RES EFT JMF STÖR. POSTER	3 748	-150	-120	-90	-60

Balansräkning mkr

Bilaga 3

	2010	2011	2012	2013	2014
Materiella anläggningstillgångar	14 098	15 602	17 334	19 143	21 071
Finansiella anl tillg	90	126	90	90	90
Omättningstillgångar	399	145	130	130	130
Kassa o bank	0	0	0	0	0
Summa tillgångar	14 587	15 873	17 554	19 363	21 291
Eget kapital	12 813	12 904	12 815	12 748	12 704
Minoritetsintresse	7	7	7	7	7
Avsättningar	754	754	754	754	754
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kortfristig upplåning	0	1 266	3 124	5 096	7 173
Övriga korta skulder	1 013	952	933	933	933
Summa eget kap och skulder	14 587	15 873	17 633	19 538	21 571

Investeringar

2011-04-06 15:03

Treårsplan 2012-2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Förvärv	27	0	0	0	0	0	0
Nyproduktion	517	597	792	857	1 047	1 017	1 068
Ombyggnader	826	1 292	1 287	1 346	1 327	1 320	1 320
Skrapan	0	0	0	0	0	0	0
Vällingby Centrum	0	0	0	0	0	0	0
Järvalvåfret (centralt)	69	457	430	507	515	515	515
Markanläggningar	0	0	0	0	0	0	0
Bredband	62	37	0	0	0	0	0
Tillval o uppgradering igh	45	146	150	150	150	150	150
Maskiner o inventarier	6	11	10	10	10	10	10
Summa	1 552	2 540	2 669	2 869	3 049	3 011	3 063