

FÖRSLAG TILL STRATEGISK INRIKTNING 2007-2009

Ägardirektiv och uppgifter för bostadsbolagen

Stockholms tre bostadsbolag ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende. De ska genom att låta affärsmässighet och socialt ansvar gå hand i hand, verka för att alla, oavsett ekonomiska eller sociala resurser har tillgång till en bostad med god standard och till en rimlig kostnad.

Bostadsbolagen har ett ansvar att se till vad hela bostadsområdet behöver och inte endast till enskilda fastigheter. Bolagen ska vara pådrivande i arbetet att utveckla människors möjlighet att påverka sitt boende samt arbeta med självförvaltning, kollektivboende och kooperativ hyresrätt.

Ett prioriterat område är långsiktigt hålla boendekostnaderna på rimliga nivåer. Både byggande av nya bostäder och förvaltning av befintliga ska därför ske på ett kostnadseffektivt sätt, vilket bostadsbolagen aktivt och kraftfullt ska verka för.

Ett särskilt ansvar finns även för allmännyttan att genom förebyggande arbete minska antalet vräkningar och avhysningar samt ta ansvar för att människor inte utesluts från sitt boende. Stadens behov av försöks- och träningslägenheter ska uppfyllas, vilka i möjligaste mån också bör spridas över staden.

Gemensamt ska bostadsbolagen:

- Bidra till Stockholms försörjning av billiga och bra bostäder. Under mandatperioden ska bostadsbolagen bygga minst 8 000 bostäder
- Leverera försöks- och träningslägenheter till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB med utgångspunkt från de behov som efterfrågas från stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden.
- Samverka med Stockholms stadshus AB i tre bolagsspecifika utredningar avseende möjligheten för dessa bolag att ta ett utökat ansvar när det gäller att åstadkomma en positiv social och ekonomisk utveckling i vissa eftersatta stadsdelar i enlighet med de direktiv som kommunstyrelsen fastställer.
- Bidra till de boendes möjligheter att ta ansvar genom samarbete med de boende kring underhåll och förvaltning
- Bidra till utvecklingen av ett ekologiskt hållbart samhälle
- Stärka sin byggherrekompens samt arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader
- Anta en policy med syfte att minska antalet avhysningar och vräkningar
- Tillämpa integrations- och genusperspektiv i nyproduktion och förvaltning
- Delta i Stadsdelsförnyelsen och i övrigt ta fram förslag till förnyelse av slitna bostadsområden
- Samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighets- och saluhallsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- Utveckla system för att få bort otillåtna andrahandsuthyrningar
- Undersöka möjligheten att utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter på affärsmässig grund
- Tillsammans med Centrumkompaniet delta i framtagandet av lämpliga lokaler för lågprisbutiker

- Tillsammans med Stockholms stadshus AB, Centrumkompaniet, kommunstyrelsen och fastighets- och saluhallsnämnden utreda förutsättningar för en överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till Centrumkompaniet.
- Vidareutveckla miljöarbetet och prioritera fastighetsnära källsortering
- Ett aktivt jämställdhets- och mångfaldstänkande är ett måste vid nya rekryteringar. Målet är att sammansättningen av medarbetare ska spegla stadens mångfald
- Tillsammans med Stokab fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter

Utvecklingsdirektiven 2006–2008 för Stockholmshem

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

Bolaget ska:

- Uppnå en nyproduktion på minst 500 lägenheter per år.
- Bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- Fortsätta miljöarbetet och försvara miljöcertifikatet
- Fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service i samspel med hyresgästerna
- Utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv av fastigheter, på affärsmässig grund, i stadsdelar med låg andel allmännyttiga bostäder
- Rationalisera och effektivisera verksamheten
- Genom bl a fortsatta effektiviseringar nå följande resultat efter finansnetto:
 - År 2006 129 Mkr
 - År 2007 150 Mkr
 - År 2008 200 Mkr

Stockholmshems affärsidé

Stockholmshems 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.

Verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi med inriktningen att som hyresvärd vara det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Stockholm, för ägarna framstå som det bästa bostadsbolaget och som arbetsgivare betraktas som det mest attraktiva företaget inom bostadssektorn.

Marknadssituation

Efterfrågan på hyreslägenheter på Stockholms bostadsmarknad fortsätter att vara hög, med en ständigt växande bostadskö. Även utbudet börjar nu öka och bostadsförmedlingen har fått in fler nyproducerade lägenheter att förmedla. Men de lägenheter som går att få relativt omgående är i regel nybyggda lägenheter med en därför relativt hög hyra, varför omflyttningen ofta blir högre i dessa lägenheter. Inför 2006 och 2007 kommer många nyproducerade lägenheter att stå färdiga, och det finns viss osäkerhet kring uthyrningsläget. För att undvika vakanser är det av stor vikt att få till stånd flyttkedjor, så att bostäder kan erbjudas till ett pris som står i paritet till den stora gruppen bostadssökandes betalningsvilja.

Möjligheter (externa)	Hot (externa)
• Stor efterfrågan hyreslägenheter	• Höga byggkostnader
• Stark bostadsmarknad	• Svag efterfrågan på dyra lägenheter
• Befolkningsökning	• Osäkerhet kring hyresutvecklingen
• Goda rekryteringsmöjligheter	• Utdragna planprocesser med överklaganden

• Gynnsamt ränteläge	• Räntehöjning
• Låg inflation	• Höga taxor och avgifter (energi)
	• Ökad detaljstyrning
Styrkor (interna)	Svagheter (interna)
• God ekonomi	• Äldre bestånd med ökat investerings- och underhållsbehov
• Gott rykte	• Sned hyressättning och hyresstruktur
• Nöjda kunder	• Ovana vid förändringar
• Bra och värdefullt bestånd	• Generationsskiften
• Renodlad verksamhet	
• Etablerat miljöarbete	
• Kompetent personal	

Strategier

För att uppfylla affärsidén och förverkliga visionen har Stockholmskem följande strategier:

- | | |
|---|--|
| 1. Koncentration bostadsfastigheter | 6. Effektiv organisation |
| 2. Ökad nyproduktion | 7. Nöjda medarbetare |
| 3. Utveckling fastighetsbeståndet | 8. God miljö och kvalitet |
| 4. Hög kundorientering | 9. Fortsatt IT-utveckling |
| 5. Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet med rimliga hyror | 10. Öppen kommunikation och starkt varumärke |

Ekonomisk utveckling

Resultatutvecklingen för perioden 2007 - 2009 bygger på följande *antaganden*:

- Inflation med 2 procent årligen
- Hyreshöjning med 2 procent årligen
- Årlig ökning av värmepriser med 5 procent, personalkostnader med 3 procent samt övriga driftkostnader och underhåll i takt med inflationen.
- Ökning av räntenivån med 0,5 – 1,5 procentenheter beroende på löptid och år
- 100 procent uthyrning av bostäder trots ökad risk för vakanser i slutet av perioden
- En generell sänkning av underhållskostnaderna med 10 mkr per år
- Investeringsvolym för perioden om totalt 5 184 mkr, varav nybyggnad 3 413 mkr, enligt investeringsplan för åren 2006-2009 (bilaga 1)
- Höjning av taxeringsvärdena med 30 procent 2007
- Oförändrad fastighetsskatt med 0,5 procent
- Nyproduktionshyror om 1 150, 1 250 respektive 1 500 kronor per kvadratmeter och år för ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden räknat i 2006 års nivå.
- Fortsatt rationalisering av administrativ verksamhet

För 2008-2009 har ytterligare antaganden varit nödvändiga för att nå uppsatt avkastningskrav:

	<u>Påverkar resultatet</u>
Ytterligare 1 procent hyreshöjning 2008 (3 procentig hyreshöjning)	+ 16
Minskning av bolagets personal cirka 20 personer	+ 11
Energibesparing	+ 17

Ytterligare sänkning av bolagets underhållskostnader
Summa justeringar

+ 52
+ 96

I treårsplanen har *inte beaktats*:

- Effekter av eventuella fastighetsförvärv eller försäljningar under perioden 2006-2009,
- Effekter av nedskrivningar av fastigheters värde.
- Kostnader för anställning av "Plus-jobbare"

Sammanfattning ekonomisk utveckling

Sammanfattning	Utfall 1	Budget	T r e å r s p l a n		
			2007	2008	2009
Nettoomsättning, mkr	1 904	1 946	2 013	2 132	2 240
Driftkostnader	-803	-835	-824	-839	-880
Underhåll	-320	-369	-367	-321	-325
Markavgifter/fastighetsskatt	-90	-94	-106	-115	-126
Driftnetto	691	648	716	857	909
Av- och nedskrivningar	-240	-215	-240	-286	-305
Bruttoresultat	451	433	476	571	604
Centrala administrationskostnader	-80	-80	-80	-81	-83
Finansnetto	-189	-224	-244	-290	-332
Resultat efter finansnetto	182	129	152	200	189
Ägarens avkastningskrav	132	129	150	200	E/T
Investeringar, mkr	944	1 524	1 695	1 641	1 324
Balansomslutning, mkr	10 265	11 687	12 042	13 444	14 508
Synlig soliditet, %	31,7	28,2	26,1	25,4	25,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,6	1,6	1,7	1,6
Direktavkastning bokfört värde, %	7,3	6,6	6,4	6,6	6,9
Avkastning totalt kapital, %	3,9	3,7	3,3	3,7	3,7

Känslighetsanalys

Förändringar i hyresnivå och låneränta får genomslag på den del av hyres- och lånekontrakten som förfaller eller justeras respektive år.

Akkumulerat för åren 2007-2009 bedöms resultatpåverkan uppgå till, mkr:

Förändring av		2007	2008	2009
Hyresnivå, bostäder	1%	16,7	34,7	54,2
Vakanser, nyproduktion	10 %	3,6	9,0	15,0
Värmekostnader	1%	3,2	6,6	10,2

Övriga driftkostnader	1%		4,9	9,9	15,0
Underhållskostnader	1%		3,7	7,4	11,1
Räntenivå	1 procentenhet	19,8	56,2	80,1	

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Pelle Björklund