

VD KOMMENTARER TILL BUDGET 2007

Ägardirektiv och uppgifter för Stockholmshem

I Stockholms stads budget för 2007 anges för **dotterbolagen** gemensamt att de ska:

- arbeta enligt stadens allmänna riktlinjer och policies
- bibehålla tillgångarna i reala termer och ge en rimlig avkastning
- bedriva ett kontinuerligt utvecklings-, effektiviserings- och kvalitetssäkringsarbete
- utveckla dialogen sinsemellan och utveckla formerna för samverkan med näringslivet
- minska administrations- och indirekta kostnader
- genomföra övningar i krishantering

I Stockholms stads budget för 2007 anges för **bostadsbolagen** gemensamt att de ska:

- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- bidra till Stockholms försörjning av bostäder
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- medverka till att attraktiva nya stadsmiljöer skapas i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden
- medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden, "ytterstadsförnyelse"
- utforma upphandlingsförfarandet och upphandlingarna på ett sådant sätt att förmånliga anbud som inte annars kunnat avges erhålles
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- värna hyresrätten och vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- utreda behovet av att inrätta en vräkningsakut
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- tillsammans med AB Stokab fullfölja utbygganden av IT-nät till samtliga fastigheter

Stockholmshem specifikt ska för 2007-2009 inrikta sig på att:

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten.
- uppnå ett resultat efter finansnetto på 152 miljoner kronor 2007
- genom bli a fortsatta effektiviseringar nå följande resultat efter finansnetto:
År 2008 200 mkr
År 2009 200 mkr

Åtaganden

De åtagande Stockholmshem har vilka svarar mot kommunfullmäktiges inriktningsmål redovisas i särskild bilaga.

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 762 mkr, baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyror med cirka 2,5 procent. Höjningen motsvarar 43 mkr för år räknat.

För lokalhyresintäkter, 184 mkr, har antagits en ökning om cirka 2 mkr för indexutvecklingen avseende befintliga kontrakt. I övrigt har vakanserna ökat något varför hyresintäkterna i budgeten är i nivå med föregående års prognostiserade utfall. Garagehyresintäkterna ökar med 2 mkr som en följd av genomförda reparationer och underhåll under åren 2005 och 2006.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 849 mkr, visar att många av kostnadsökningarna är av generell karaktär. För 2007 bedöms även kostnaderna för uppvärmning och el öka mer än genomsnittet. I budgeten 2007 har därför kostnaderna för uppvärmning ökat med 8 mkr och för el med hela 15 mkr jämfört mot det prognostiserade utfallet för 2006. Kostnaderna för personal som arbetar inom service och förvaltning bedöms minska med cirka 6 mkr främst som en följd av färre antal anställda.

Underhållskostnaderna budgeteras till 345 mkr vilket motsvarar 148 kronor per kvadratmeter. Detta är 10 mkr lägre än prognostiserat utfall för 2006, vilket är en följd av föregående års uteblivna hyreshöjning. Satsningarna på renovering av 40-talsbeståndet fortsätter. Även takten på stambyten inom 50-talsbeståndet utökas. Underhållet i 50-talsbeståndet sker genom trapphusvisa upprustningar och för 2007 planeras att stambyta cirka 650 lägenheter.

För 2007 beräknas fastighetsskatten uppgå till 74 mkr, vilket är en minskning med 14 mkr från 2006. Minskningen är en följd av regeringens förslag om sänkt fastighetsskatt för bostäder från 0,5 procent till 0,4 procent för 2007.

Avskrivningar enligt plan ökar till 241 mkr som en följd av ny-, till- och ombyggnader. Några nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden är ej intagna i budgeten.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 277 mkr. Antagandet bygger på en ökad investeringsvolym och en generell höjning av räntenivåerna. Räntenivån förutsätts dock att inte överstiger 4,0 procent för 2 - 3-åriga lån hos stadens internbank. Generellt har räntenivån ökat med cirka 1 procent jämfört med samma tid föregående år.

Budgeterad investeringsnivå för 2007 uppgår till cirka 1 687 mkr, vilket är något högre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till den högre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tidplanen för den omfattade nyproduktionen av hyresbostäder.

Ägarens krav för 2007 uppgår till 152 mkr. I avgiven budget uppnås detta krav men utfallet är till stor del beroende av det slutliga utfallet av hyresförhandlingarna för 2007 avseende bostäder. Enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB ska en reserv för pensionsåtaganden under 2007 medtagas i budgeten. Reserveringen betraktas som extraordinär och påverkar inte bolagets avkastningskrav.

Stockholm 2006-12-05

Pelle Björklund
Verkställande direktör