

VD KOMMENTARER TILL BUDGET 2009

Ägardirektiv och uppgifter för bostadsbolagen

Staden organiserar sin verksamhet för bostäder i aktieföretagsform. Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för bolagen inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret. För bolagsstyrelserna gäller samma inriktningsmål som för stadens nämnder.

För bolagen gäller att tillgodose krav på långsiktig värdetillväxt. För bostadsbolagen gäller att uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd samt utveckla servicen till sina hyresgäster.

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad.

I Stockholms stads budget för 2009 anges för *bostadsbolagen* gemensamt att de ska:

- bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter
- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- vara aktiva fastighetsförvaltare
- värna hyresrätten som boendeform
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- medverka till att attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden, bl a genom investeringsprogram i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar.
- öka hyresgästernas incitament att spara energi
- vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- fortsätta arbetet med att minska antalet avhysningar
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna

Det är en prioriterad uppgift för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden, varav 6 000 hyresrätter. Av de nya bostäderna ska 1 000 planeras i innerstaden.

Stadens bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheterna från de byggkostnadsprojekt som tidigare genomförts. Ytterligare pilotprojekt som syftar till att sänka nyproduktionskostnaderna ska startas under 2009

Bostadsbolagen ska fortsätta ge möjligheter till de boende att friköpa sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Detta är av stor vikt i ytterstaden där extra insatser ska göras för att bistå de boende i denna friköpsprocess. Valfrihet ska präglade boendet i hyresrätt såväl gällande tillval som vid nyproduktion.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Åtgärder krävs inom olika områden. Bolagen ska fortsätta arbetet med en avhysningsakut och tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, socialtjänst-förvaltningarna och landstinget ta fram förslag på arbetsmetoder.

Stockholmshem specifikt ska för 2009-2011 inrikta sig på att:

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden
- bereda möjligheter för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten
- genom ett minskat avkastningskrav om 20 mnkr, utöka insatserna i ytterstadsområden
- uppnå ett resultat efter finansnetto på 180 miljoner kronor 2009
- genom bl a fortsatta effektiviseringar nå följande resultat efter finansnetto:

År 2010 200 mkr

År 2011 200 mkr

Marknadsförutsättningar

Den allvariga internationella finanskrisen fortsätter. Tillväxten i de allra flesta ekonomierna har bromsat in kraftigt. Börserna världen över har fallit kraftigt. För att hantera dessa problem har världens regeringar och centralbanker uppvisat handlingskraft och internationell samarbetsförmåga genom olika statliga garantier och åtgärder i syfte att uppnå finansiell stabilitet.

Tillväxtförväntningarna för den svenska ekonomin har reviderats ner betydligt och är nu på noll eller till och med negativa för år 2009. Riksgäldskontoret förutspår minskade skatteintäkter och en stigande arbetslöshet. Regeringen har lagt fram en stabilitetsplan för att förbättra förtroendet för det finansiella systemet.

Hyresmarknaden är ur en efterfrågeaspekt fortsatt god. För närvarande finns det drygt 250.000 personer i Stockholms stads bostadsförmedlings kö. Några vakanser inom lägenhetsbeståndet finns ej. Osäkerhet råder kring hur den finansiella oron påverkar den framtida nyproduktionen av såväl hyresbostäder som bostadsrätter och egnahem i Stockholmsregionen.

Strategier

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

1. Koncentration bostadsfastigheter
2. Hög nyproduktion
3. Utveckla fastighetsbeståndet
4. Hög kundorientering
5. Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet med rimliga hyror
6. Effektiv organisation
7. Nöjda medarbetare
8. God miljö och kvalitet
9. Fortsatt IT-utveckling
10. Öppen kommunikation och starkt varumärke
11. Ökade insatser i utsatta områden

Resurstillskott 20 mnkr till ytterstadsområden 2009

Stockholmshem äger och förvaltar ett stort antal bostäder i flera av Stockholms ytterstadsområden. Många av dessa områden har ett uppdämt behov av resurstillskott för att kunna skapa förutsättningar för förnyelse och möjlighet till vidare utveckling.

Syfte med en utökad ekonomisk satsning i dessa ytterstadsområden är att förbättra tryggheten, skapa en bättre boendemiljö genom engagemang och deltagande samt att minska segregation och utanförskap.

I de aktuella bostadsområdena är inte problematiken för Stockholmshem främst att hänföra till rent byggnadstekniska frågor utan snarare mjukare värden inom det sociala och kulturella området.

De planerade insatserna kommer därför huvudsakligen att inrikta sig på att delta i och försöka bidra genom att:

- * öka de boendes engagemang
- * utöka och förbättra samarbetet mellan skola, hem, polis, Stadsdelförvaltning, andra hyresvärdar och boende
- * stödja och arbeta ihop med andra i området aktiva aktörer som idrottsföreningar, lokala organisationer och hyresgästföreningar
- * utöka den egna personaltätheten i området
- * öka den fysiska tryggheten i området genom olika säkerhetsskapande åtgärder
- * en genomgång av den egna lokalstrukturen i området görs, i syfte att kunna konvertera och utveckla lokaler till gagn för de boende
- * stödja såväl personellt som ekonomiskt, i lokalt initierade projekt

Ovannämnda åtgärder måste anpassas efter de förutsättningar som gäller i varje specifikt område. För närvarande pågår en detaljkartläggning i budgetarbetet inför 2009 års verksamhet.

Åtaganden

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

Kommunfullmäktiges inriktningsmål (ILS) i budgeten för 2009 - 2011:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 719 mnkr (prognos 2008: 1 745 mnkr), baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyrorna med cirka 3,5 procent. Höjningen motsvarar 57 mnkr för år räknat. Därutöver tillkommer under 2009 cirka 24 mnkr i ökade hyresintäkter hänförliga till under 2009 färdigställd nyproduktion och ombyggnad. Att hyresintäkterna minskar på total nivå beror på försäljningar av fastigheter under 2008.

För lokalhyresintäkter, 176 mnkr (prognos 2008: 179 mnkr), har antagits en ökning om cirka 5 mnkr för indexutvecklingen avseende befintliga kontrakt. Intäkterna hänförliga till garage- och parkeringsplatser bedöms minska som en följd av 2008 års försäljningar.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 834 mnkr, visar att många av kostnadsökningarna är av generell karaktär. För 2009 bedöms dock kostnaderna för el öka mer än genomsnittet. Detta är främst följd av förnyade kontrakt med högre pris i elleveransavtalsportföljen. I budgeten 2009 har kostnaderna för uppvärmning budgeterats enligt normalårstemperatur. Samtidigt har ett energisparbeting lagts där kostnaderna för uppvärmning ska minska.

Underhållskostnaderna budgeteras till 330 mnkr vilket motsvarar 157 kronor per kvadratmeter. 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 2009 planeras att stambyta nästan 900 lägenheter.

För 2009 beräknas fastighetsskatten uppgå till 48 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr från 2008. Minskningen är en följd av genomförda försäljningar.

Avskrivningar enligt plan ökar till 243 mnkr som en följd av ny-, till- och ombyggnader. Några nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden är ej intagna i budgeten.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 219 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en generell sänkning av räntenivåerna.

Budgeterad investeringsnivå för 2009 uppgår till 881 mnkr, vilket är något lägre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till den lägre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tidplanen för den omfattande nyproduktionen av hyresbostäder, men även svårigheter att finna nya projekt med acceptabel ekonomi.

Ägarens resultatkrav för 2009 uppgår till 180 mnkr. Ägarens krav är justerat med ett antagande om att särskilda satsningar i ytterstaden, motsvarande 20 mnkr, kommer att genomföras under 2009.

Stockholm 2008-11-17

Pelle Björklund
Verkställande direktör