

# VD-kommentarer till Budget 2010

## Affärsidé och ägardirektiv

Stockholms 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. Visionen är att verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi och att Stockholmshem ska upplevas som ett professionellt företag av såväl hyresgäster, ägare som medarbetare.

I budgeten fattar kommunfullmäktige beslut om ägardirektiv för bolagen inom koncernen. För samtliga bolag gäller bland annat att tillgodose kraven på långsiktig värdetillväxt. Ett antal ägardirektiv gäller för stadens tre bostadsbolag. Dessa bolag ska enligt kommunfullmäktiges beslut ha en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden, samordna interna bytesköer samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter. Beslutet innebär vidare att de tre bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation inom ramen för Stimulans för Stockholm.

De ägardirektiv som riktas specifikt till Stockholmshem är att

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och söderortsvisionen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp ett antal angivna indikatorer.

## Marknadsförutsättningar

Det ekonomiska läget är fortsatt allvarligt och det råder inför 2010 osäkerheter kring hur konjunkturen påverkar byggandet i Stockholm och bostadsmarknaden i övrigt. Ränteutvecklingen har stor påverkan på utvecklingen framför allt när det gäller småhus och bostadsrätter, men också på hyresmarknaden. En annan väsentlig fråga för stadens bostadsbolag är arbetet med Stockholmmodellen i syfte att uppnå en hyressättning som bättre speglar hyresgästernas värderingar.

De största *möjligheterna* för Stockholmshem är att den fortsatta befolkningsökningen i regionen skapar en stor efterfrågan på hyreslägenheter inom överskådlig tid. Det ger möjligheter till en långsiktig utveckling av fastighets- och bostadsförvaltningen. Dagens marknadsläge med lägre fastighetspriser än tidigare lär ge förutsättningar till förvärv av bostadsfastigheter eller nybyggnadsprojekt. Stockholmshems interna *styrkor* är bolagets goda ekonomi och det i huvudsak attraktiva fastighetsbeståndet. Medarbetarna ger sin arbetsgivare ett högt betyg och över 94 procent av hyresgästerna kan enligt kundundersökningen AktivBo tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd.

De externa *hoten* handlar om osäkerheter kring den ekonomiska utvecklingen. Lågkonjunkturen riskerar att bli kännbar för bolaget på olika sätt, bland annat genom ökad segregation i utsatta stadsdelar. Vidare skulle eventuella problem i arbetet med en ny hyressättningsmodell medföra osäkerheter för bolaget. Ett betydande hot är därutöver att för få nya markanvisningar och planhandläggare. Bolagets interna *svagheter* handlar bland annat om kvarvarande upprustningsbehov i det äldre beståndet och hög energiförbrukning.

## Prioriteringar för 2010

Stockholmshems prioriteringar för att fullgöra kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv framgår av mål, indikatorer och aktiviteter i den bilagda ILS-rapporten. Bolaget ska först och främst hålla kvar fokus på att skapa de bästa möjliga förhållandena

för hyresgästerna. Arbetet är långsiktigt och ska utgå från de årliga kundundersökningarna som visar på förbättringspotential inom bland annat service och trygghet.

Vidare fortsätter Stockholmshem att ta ansvar för byggandet av 15 000 bostäder under mandatperioden. Målen är högt ställda och det krävs ett mycket aktivt arbete från bolagets sida. Det är nödvändigt med ett nära samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret när det gäller såväl nya markanvisningar som effektiva planprocesser. Det ekonomiska läget innebär tillsammans med fullmäktiges beslut om Stimulans för Stockholm har inneburit ökade möjligheter att förvärva färdiga projekt från andra bostadsföretag och flera sådana projekt byggs under 2010. Denna typ av förvärv lär inte bli aktuella under nästkommande år och inriktningen är i stället att hitta utvecklingsprojekt som stämmer med Stockholmshems profil.

En annan viktig prioritering är att vidareutveckla Stockholmshems förvaltning i ett antal utvalda bostadsområden i ytterstaden i syfte att öka trygghet och trivsel. Arbetet har pågått under 2009 och det tar sin utgångspunkt i analyser av de särskilda förutsättningar som finns i dessa områden. Gemensamt för alla områden är att det krävs ett utvecklat samarbete med andra lokala aktörer, som framför allt stadsdelsförvaltningarna, för att på sikt göra dessa områden mer attraktiva. Det är också nödvändigt med en förstärkning kompetensmässigt för att klara de nya kraven.

Därutöver ser Stockholmshem möjligheter att ytterligare effektivisera energianvändningen, inte minst med tanke på att dåligt isolerade fastigheter från 1930-50-talet dominerar beståndet. Arbetet med att analysera nuläget och möjliga alternativ pågår och inför 2010 ska en långsiktig strategi läggas fast. Utnämmandet av Stockholm till miljöhuvudstad 2010 gör att dessa frågor blir än mer aktuella.

## **Stimulans för Stockholm**

Stimulans för Stockholm innebär en betydande satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet för att öka trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt. Över 12 000 lägenheter berörs direkt eller mer indirekt av insatserna under 2010. Huvuddelen av dessa lägenheter ligger i ytterstaden.

Insatserna för ökad trygghet består bland annat i förbättringar av belysning och andra otrygga delar i utemiljön, byte av portar och dörrar samt installation av elektroniska låssystem. Energieffektiviseringarna handlar till stor del om renovering och utbyte av värmekulvertar, tilläggsisoleringar av vindar men också en rad andra åtgärder för minskad el- och energiförbrukning. I övrigt innebär Stimulans för Stockholm även en kraftigt ökad takt i upprustningen av det stora 50-talsbeståndet. Det är viktigt att en överenskommelse kan nås med hyresgästföreningen angående de standardhöjande delarna av dessa åtgärder.

## **Ekonomisk utveckling**

Bolagets resultatkrav för 2010 uppgår till 0 mnkr inklusive åtgärder hänförliga till "Stimulans för Stockholm". Budgeterat resultat är 0 mnkr. Resultatet exklusive "Stimulans för Stockholm" uppgår till 200 mnkr för 2010.

Bostadshyresintäkterna på 1 629 mnkr baserar sig på en höjning av bostadshyrorna med 2,16 procent för 2010. Höjningen motsvarar 34 mnkr för år räknat. Därutöver tillkommer cirka 15 mnkr i ökande hyresintäkter hänförliga till under 2010 färdigställd nyproduktion och ombyggnad. Att hyresintäkterna minskar på total nivå beror på försäljningar av fastigheter under 2009.

Bolagets driftkostnader minskar till 750 mnkr som en följd av försäljningar. I budgeten har kostnaderna för uppvärmning budgeterats utifrån normalårstemperatur. Samtidigt finns ett energisparbete så att både förbrukning och kostnader ska minska.

Underhållskostnaderna budgeteras till 514 mnkr, varav 200 mnkr är hänförligt "Stimulans för Stockholm". Satsning på renovering av 40- och 50-talsbeståndet fortsätter nu i utökad takt.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 183 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en fortsatt låg räntenivå under 2010. Räntekostnaderna ökar som en följd av det utökade direktivet om nyproduktion, i kombination med de långa ledtider som uppstår mellan förvärv av utvecklingsprojekt fram till färdigställd bostadslägenhet.

Budgeterad investeringsvolym för 2010 är 1 781 mnkr (varav "Stimulans för Stockholm" 615 mnkr). Investeringarna avser nyproduktion 883 mnkr, om- och tillbyggnad 879 mnkr samt övrigt 19 mnkr.

Stockholm 2009-11-23

Ingela Lindh  
Verkställande direktör