

VD-kommentar

Förslag till budget 2012 med inriktning för 2013 och 2014

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål

Stockholms shems 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 uppfattas som ett professionellt och välskött företag av såväl hyresgäster, ägare som medarbetare.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och har därmed ett bredare uppdrag än andra bostadsbolag. I enlighet med lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

I budget för 2011 har kommunfullmäktige fattat beslut om ägardirektiv för bolagen inom koncernen och dessa förutsätts gälla även under kommande treårsperiod. För bostadsbolagen gäller enligt direktiven att upprätthålla en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av bostadsbeståndet. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden samt ta ansvar för bland annat försöks- och träningslägenheter. Ägardirektiven 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
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort
- 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 upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940-1960-talen
- 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.

Ägardirektiven utgör en precisering av Stockholmshems allmännyttiga uppdrag i enlighet med lagstiftningen. En stor del av direktiven handlar om att ta ansvar för bostadsförsörjningen för alla, inklusive de som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Marknadsförutsättningar

Stockholmshems bedömning är att marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer att vara mycket gynnsamma under den kommande treårsperioden. De senaste årens kraftiga befolkningsökning väntas fortsätta, även om det finns indikationer på ett något lägre flyttnetto under kommande år. Antalet personer i Bostadsförmedlingens kö har ökat markant och tendensen är att kötiderna för att få en lägenhet i Stockholm blir längre.

En fortsatt hög efterfrågan ger goda *möjligheter* en långsiktig förvaltning, utveckling av bostadsfastigheter och fortsatt hög takt i nyproduktionen. För att nå stabila förutsättningar på hyresmarknaden verkar Stockholmshem aktivt för att Hyreskommittén ska nå fram till ett beslut om genomförande av den så kallade Stockholmmodellen inför 2012. Vidare ger den nya lagstiftningen på sikt möjligheter till ökad tydlighet kring det allmännyttiga uppdraget och kraven på affärsmässighet.

De externa *hoten* hänger främst samman med den allmänna konjunkturutvecklingen och dess inverkan på bostadsmarknaden. Kraftiga räntehöjningar skulle försämra förutsättningarna för bolagets verksamhet, framför allt i ett längre perspektiv. Höjningar av taxor och avgifter inom miljö- och energiområdet är exempel på andra osäkerhetsfaktorer under treårsperioden. När det gäller nyproduktion kvarstår problemen med utdragna planprocesser och alltför få markanvisningar.

Stockholms hem har i allt väsentligt goda förutsättningar att uppfylla ägarens direktiv och möta framtida utmaningar på bostadshyresmarknaden. De främsta *styrkorna* är ett attraktivt och välskött bestånd med en förhållandevis jämn blandning av fastigheter i olika lägen inom staden. Det stora flertalet hyresgäster svarar i de årliga hyresgästundersökningarna att Stockholms hem erbjuder ett attraktivt och prisvärt boende. Andra styrkor är den effektiva servicen till hyresgästerna, relativt låga driftkostnader och hög kompetens inom bolaget. De senaste årens förstärkningar av nyckelkompetens inom miljö- och energiområdet, strategisk fastighetsutveckling samt lokalt utvecklingsarbete förbättrar bolagets förutsättningar ytterligare.

Bolagets *svagheter* handlar bland annat om en hög energiförbrukning, även om det skett viktigare effektiviseringar under senaste åren. Beståndsförändringarna under senare år gör det svårare än tidigare att upprätthålla en effektiv bostadsförvaltning och smärre justeringar av distriktsindelningarna har varit nödvändiga. En utmaning har varit att anpassa bemanning och organisation till minskat och mer utglesat bestånd, samtidigt som en rad prioriterade uppdrag inom Stimulans för Stockholm ska fullgöras.

Strategier

Stockholms hem har i samband med affärsplanen för 2011 utvecklat ett antal utvecklingsområden med syftet att uppfylla ägardirektiven och möta förändringar i omvärlden och på marknaden. Utvecklingsområdena är:

- Nöjda hyresgäster och god service
- Vålunderhållna lägenheter och fastigheter
- Hög takt på nyproduktion och fastighetsutveckling
- God miljö och hållbar energianvändning
- Trygga och attraktiva bostadsområden för alla
- Attraktiv arbetsgivare och väl fungerande organisation
- Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet

Under respektive utvecklingsområde har mål, indikatorer och aktiviteter formulerats och flertalet av dessa kommer att vara aktuella under kommande treårsperiod. De viktigaste insatserna för att under kommande treårsperiod bidra till uppfyllelsen av fullmäktiges inriktningsmål är följande.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Stockholms hem ska även under kommande år hålla en hög takt i nyproduktionen med i genomsnitt 500 lägenheter per år i företrädesvis innerstaden och närförort. Inriktningen är att de nya bostäderna ska vara mycket attraktiva och bidra till ett mer variationsrikt utbud på bostadsmarknaden. Stockholms hem behöver fortsätta de senaste årens intensiva arbete med att vidareutveckla projektportföljen, till exempel genom förvärv av utvecklingsfastigheter. Samarbetet med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret kommer precis som tidigare ha stor betydelse för möjligheten att nå målen.

Vidare är effektivare energianvändning en av Stockholms hems mest strategiska satsningar under treårsperioden med syftet att långsiktigt sänka uppvärmningskostnaderna och minska bolagets klimatpåverkan. De viktigaste strategierna i det befintliga beståndet utgörs av förstärkning av fastigheternas klimatskal, värmeåtervinning ur frånluft samt optimering av de tekniska installationerna. Den övergripande inriktningen är att minska användningen med cirka 30 procent mellan åren 2010 och 2015. Under kommande treårsperiod beräknas energikostnaderna sjunka med 15 % jämfört med budget för 2011, under förutsättning att det råder normala väderförhållanden.

Stockholms hem avser att fortsätta sitt arbete med förstärkt förvaltning och ett lokalt utvecklingsarbete i sex stadsdelar i ytterstaden, motsvarande cirka en femtedel av det totala beståndet. Satsningen utgörs av fysiska upprustningsåtgärder, en ökad närvaro och bemanning samt förstärkt samarbete med andra aktörer i stadsdelarna. Syftet är att öka trygghet och attraktivitet för de boende och många av åtgärderna har givit ett gott resultat. Satsningen är kopplad till stadens gemensamma arbete med Järvalyftet och Söderortsvisionen.

En viktig prioritering för att upprätthålla en hög trygghet i boendet i hela beståndet är bostadsbolagens gemensamma störningsjour som är en del av Stockholmsshems organisation. Jouren ska fungera som hyresvärdens representant, som störda grannar kan nå under icke kontorstid. Därutöver har Stockholmshem bosociala handläggare som hanterar störningsärenden dagtid.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Stockholmshem har generellt sett en hög kvalitet på servicen till hyresgästerna och den årliga kundundersökningen är en viktig utgångspunkt för prioriteringar i verksamheten, till exempel avseende att hålla rent och snyggt i bostadsområdena. De senaste åren har kundnöjdheten sjunkit något inom vissa tematiska områden och hos vissa kundgrupper. Stockholmshem behöver därför förbättra analyserna av kundundersökningarna så att resultatet i ännu högre utsträckning kan ge underlag för sådana förbättringar som hyresgästerna efterfrågar.

Valfrihet på Stockholms bostadsmarknad handlar för Stockholmsshems del bland annat om att vara en professionell hyresvärd, främja en rörlighet och tillgänglighet samt att även erbjuda alternativ till hushåll med svag ställning på marknaden. Enhetliga regler för godkännande av hyresgäst, där även försörjningsstöd godkänns som inkomst, är av central betydelse för att bostadsförsörjningen ska fungera väl även för dessa grupper. Vidare räknar Stockholmshem med att även under kommande treårsperiod ta ett stort ansvar för försöks- och träningslägenheter.

Bolaget har genom ägardirektiv ansvar för de knappt 1 700 lägenheter som blockuthyrs till Stiftelsen Hotellhem och deras verksamhet med ungdomsbostäder, genomgångsbostäder för vuxna och t.ex. flyktingfamiljer. Ambitionen är att under planeringsperioden utöka antalet SHIS-lägenheter och en gemensam plan för detta ska upprättas. Det behöver klaras ut huruvida dessa bostäder ingår i bolagets ägardirektiv om 500 lägenheter per år.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Bolagets förvaltning av bostäder ska vara så kostnadseffektiv som möjligt och Stockholmshem ska göra anpassningar för att uppfylla de ökade avkastningskrav som införs 2012-2014. En successiv minskning av energikostnaderna är en viktig del i detta arbete samtidigt som det ordinarie underhållet kan hållas på en låg nivå till följd av de extra satsningarna på Stimulans för Stockholm. Under innevarande år har bolaget inlett en genomgripande översyn av underhållsprocessen. Översynen ska på sikt effektivisera arbetet, förbättra möjligheten till prioriteringar på både företags- och fastighetsnivå och ge förutsättningar att hålla nere framtida driftkostnader.

Ekonomisk analys

Stockholmsshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande

	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
			2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto	1 587	0	50	75	100
Ägarens avkastningskrav	0	0	50	75	100
Investeringar, mnkr	1 446	1 621	1 719	1 707	1 752
Balansomslutning, mnkr	12 666	14 375	15 493	16 847	18 217
Synlig soliditet, %	67,0	56,4	52,5	48,6	45,4
Räntetäckningsgrad, ggr	12,9	1,0	1,2	1,3	1,3
Direktavkastning bokfört värde, %	3,5	3,9	4,7	5,0	5,4
Avkastning totalt kapital, %	13,7	2,7	1,7	2,0	2,3

Resultatet efter finansnetto ökar under perioden enligt ägarens direktiv till 100 mnkr 2014 (exklusive 200 mnkr för Stimulans för Stockholm). I beräkningarna har antagits en inflation om 2 procent årligen. Räntan för beräkning av bolagets räntekostnader är

enligt prognos från stadsledningskontoret i nivån 3,3 - 3,7 procent för perioden. Vidare förutsätts inte några ytterligare större förändringar avseende skatter och avgifter hänförligt till fastighetsförvaltningen.

För att uppnå uppsatt resultat görs en kraftfull satsning på energibesparande underhållsåtgärder, vilket beräknas ge minskade energikostnader med 5 procent årligen. Vidare budgeteras personalkostnaderna som något sjunkande som en följd av en minskning av personalen. Kostnaderna för underhåll sänks under åren 2012 och 2013 för att under 2014 åter kunna öka till en nivå i paritet med 2010. Budgeten för löpande kostnader i övrigt bygger på en generell återhållsamhet för att nå det uppsatta resultatmålet.

Vad gäller hyresintäkterna har dessa budgeterats utifrån allmän inflation och ett ytterligare påslag för att bidra till avkastningskraven. Nyproduktionshyrorna för bostäder antas ligga i intervallet 1 400 till 2 000 kronor per kvadratmeter och år, beroende på läge och standard. I bolagets investeringsplan ingår att producera cirka 500 nya bostäder per år. Utgifterna för detta uppgår enligt investeringsplanen till 3 185 mnkr.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär en satsning på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet för att öka trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt. Satsningen på det motsvarar för Stockholmshems del sammantaget 400 mnkr årligen och den ska enligt fullmäktiges beslut fortsätta under kommande treårsperiod.

I treårsplaneringen ligger den ökade takten på upprustning och stambyten i det befintliga beståndet i huvudsak fast. Med den utökade takten finns goda förutsättningar att avsluta badrumsrenoveringarna i 1950-talsbeståndet under treårsperioden.

I övrigt finns stora behov av ytterligare satsning på energieffektiviseringsåtgärder i enlighet med Stockholmshems inriktning för klimat- och energiarbetet. Stimulans för Stockholm möjliggör ett införande av värmeåtervinning i stora delar av beståndet, vilket beräknas ge en markant effekt på energianvändningen. Därutöver ingår förbättringar av tekniska anläggningar, driftoptimering och utökat klimatskydd.

Trygghetsskapande åtgärder utgör sammantaget cirka 30 mnkr årligen, det vill säga en mindre del av Stimulans för Stockholm. Orsaken är att bolaget alltför sällan har svårigheter att nå överenskommelser med Hyresgästföreningen avseende de standardhöjande delarna av trygghetssatsningarna. Några av de åtgärder som ändå planeras är förbättrad belysning och upprustningar av gårdar.

Stimulans för Stockholm innefattar även en förstärkning av bolagets nyproduktion. Under perioden 2012-2014 ingår genomförandet av Årstadalsskolan 4, Triangeln 17 och Golvläggaren 1.

Investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 500 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under 2011 och 2012. Några av de största inriktningsprojekten är Bjällerkransen i Västertorp, Linaberg i Mariehäll och Grimman på Södermalm. Under senare delen av planeringsperioden ingår två stora projekt i Norra Djurgårdsstaden. Därutöver har bolaget en omfattande projektportfölj med en rad bostadsprojekt som kan bli aktuella efter 2012.

Bolagets program för förnyelse av äldre smalhus är till stor del genomfört och den typen av investeringar minskar under perioden. Genomförandet av ombyggnader enligt 50-talsprogrammet fortsätter och ingår i ordinarie investeringsplan med drygt 200 mnkr årligen.