

VD-kommentarer till Budget 2012

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och 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 och verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi.

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 specifikt för stadens tre bostadsbolag, bland annat att de ska ha en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av bostäderna och förbättrade driftresultat. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter samt lägenheter för studenter och ungdomar. I direktiven betonas att de tre bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation inom ramen för Stimulans för Stockholm samt bidra till genomförandet av Järvalyftet och Söderortsvisionen

De ägardirektiv som därutöver riktas specifikt till Stockholmshem är att

- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- bygga ägarlägenheter i ett pilotprojekt om max 50 lägenheter
- utveckla koncept för att bygga nya bostäder för den så kallade Bostadssnabben
- vara Stiftelsen Hotellhem behjälpliga i byggandet av bostäder

Stockholmshems prioriteringar för att fullgöra kommunfullmäktiges uppdrag framgår av mål, indikatorer och aktiviteter i ILS-rapporten för 2012. Stadens budget för nästkommande ligger i linje med tidigare års direktiv och Stockholmshems övergripande prioriteringar ligger fast. Följande utvecklingsområden fortsätter att vara styrande för bolagets verksamhet.

- Nöjda hyresgäster och god service
- Välunderhållna 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

En central utgångspunkt för att upprätthålla en god service till hyresgästerna är den årliga kundundersökningen inom AktivBo. Den stora majoriteten av hyresgästerna är mycket nöjda med Stockholmshem som hyresvärd, men bolaget har en vikande trend inom flera frågeområden och framför allt hos vissa kundgrupper. Under 2012 påbörjas därför en anpassning av förvaltning och service till hyresgästerna inom olika marknadsområden.

Vidare planeras en implementering av en ny, mer effektiv process för underhåll i syfte att uppnå en god balans mellan kundperspektivet, affärsmässighet och fastigheternas tekniska status. Viktiga delar i den nya processen är att tydliggöra roller och förbättra kommunikationen med hyresgästerna.

En hög takt i nyproduktionen fortsätter att vara prioriterat för Stockholmshem och bolaget räknar med att kunna hålla en nivå på drygt 500 nya bostäder per år. Ambitionen är att ytterligare anpassa produkten till olika kundgrupper och en särskilt enhet för fastighetsutveckling inrättas för att bland annat utveckla marknadsanalyser i tidiga skeden. Under året kommer Stockholmshem studera förutsättningarna att fullgöra nya direktiv avseende ägarlägenheter och nyproduktion med extremt korta kötider för en specifik kundgrupp.

Inom miljöområdet fortsätter satsningen på energieffektiviseringar inom framför allt det befintliga beståndet. Bland annat kommer bolaget arbeta för att ytterligare förbättra uppföljningen av åtgärdernas effekt. I övrigt prioriteras en miljöeffektiv avfallshantering och ökade möjligheter till insamling av matavfall med såväl avfallskvarnar som optiska system.

Vidare fortsätter Stockholmshem att utveckla inriktning och arbetsprocess för uthyrning och förvaltning av lokaler, till exempel i samband med genomförandet av projektet Hållbara Hökarängen. En viktig utgångspunkt är koncernstyrelsens genomlysning av mindre bostadsnära centrum och bostadsbolagen avser att ha ett nära samarbete under 2012 kring gemensamma utvecklingsfrågor inom detta område. Stockholmshem fortsätter också att ha ett nära samarbete med Stiftelsen Hotellhem (SHIS).

Sammantaget sker således en kontinuerlig utveckling av verksamhet och organisation inom olika delar av bolaget i syfte att säkerställa effektivitet, hög kvalitet och god service. Särskilt viktigt är att anpassa organisationen till en aktiv fastighetsförvaltning och förändringar av beståndet.

Marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer av allt att döma att vara gynnsamma även under 2012. Folkökningen är stor i både staden och regionen och efterfrågan på hyreslägenheter är mycket hög. Detta ger *möjligheter* till en långsiktig utveckling av fastighets- och bostadsförvaltningen i enlighet med ägardirektiven. Stockholmshem har i flera avseenden en stark position på marknaden. Bolagets *styrkor* är bland annat kompetenta medarbetare, en stark ekonomi och ett attraktivt bestånd.

Stockholmshem ser inga omedelbara *hot* mot bolagets möjligheter att fullgöra målen inom utvecklingsområdena eller kommunfullmäktiges direktiv. Bolaget ser dock att den nya lagen om allmännyttan och svårigheterna att implementera en ny modell för hyressättningen skapar en osäkerhet om vad som gäller på hyresmarknaden. Stockholmshems interna *svagheter* handlar främst om en hög energiförbrukning, även om det skett stora förbättringar inom detta område. Bolaget behöver också på sikt anpassa sig mer till hyresgästernas efterfrågan och behov i olika delar av beståndet.

Ekonomisk utveckling

Hyresintäkterna budgeteras till 1 869 mnkr för 2012. I de budgeterade siffrorna tillkommer 12 mnkr i hyresintäkter som avser till färdigställd nyproduktion. Som en följd av den höga nyproduktionstakten ökar hyresintäkterna jämfört med prognostiserat utfall för 2011, trots genomförda försäljningar till bostadsrättsföreningar under både 2010 och 2011.

Bolagets driftkostnader bedöms bli något lägre än prognosen för 2011. I budgeten har kostnaderna för uppvärmning angivits utifrån normalårstemperatur samt att de energieffektiviseringar som genomförts tidigare år ska ge kostnadsbesparingar.

Underhållskostnaderna budgeteras till 448 mnkr, varav 260 mnkr är hänförligt ”Stimulans för Stockholm”. Satsning på renovering av 40- och 50-talsbeståndet fortsätter enligt plan. Underhållskostnaderna är lägre än föregående års budgeterade värden.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 181 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en stabil räntenivå under 2012.

Budgeterad investeringsvolym för 2012 är 1 620 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 941 mnkr, om- och tillbyggnad 662 mnkr samt övrigt 17 mnkr. Inga nyproduktionsprojekt över 300 mnkr har ännu beslutats av kommunfullmäktige.

Bolagets resultatkrav för 2012 uppgår till 50 mnkr inklusive åtgärder som hänförs till ”Stimulans för Stockholm”. Detta är en ökning med 50 mnkr jämfört mot föregående år.

Fyra bostadsrättsföreningar har tackat ja till erbjudande om förvärv av sina fastigheter för ombildning till bostadsrätt. Antalet lägenheter är 326 stycken och försäljningssumman uppgår till 309 mnkr. Tillträde kan bli aktuellt under slutet av 2011 eller under första tertialet 2012.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär även under 2012 en satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet. Inom nyproduktionen kommer fyra projekt att vara aktuella under året i olika skeden av produktionen. Bland annat planeras byggstart för kv Golvläggaren i Årstadal med 160 lägenheter.

Inom det befintliga beståndet möjliggör Stimulans för Stockholm kraftig utökning av energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghetsskapande åtgärder. Upprustning och standardhöjande åtgärder utgörs främst av stambyten i 1950-talsbeståndet. Därutöver planeras fasad- och fönsteråtgärder samt gårdsupprustningar i delar av beståndet. För att öka tryggheten planeras byte av låssystem i delar av beståndet samt belysningsåtgärder i allmänna utrymmen exempelvis Bagarmossen. En mer omfattande satsning på ökad trygghet möjliggörs alltså av svårigheterna att komma överens med Hyresgästföreningen kring de standardhöjande delarna av ett sådant program.

En stor del av insatserna utgörs av energieffektiviserande åtgärder (166 mnkr). Inriktningen är precis som tidigare en satsning på ombyggnad av ventilation inklusive värmeåtervinning framför allt i Hökarängen och Solberga. Vidare planeras bland annat ett projekt med solvärme i Skärholmen.