

Förslag till budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Mål och uppgifter för bostadsbolagen

Mål

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

Uppgifter - ägardirektiv

- Möta ökad efterfrågan på bostäder - planera för nyproduktion
- Ge de boende möjlighet till bostadsrättsomvandling - extra insatser i södra ytterstaden
- Bidra med försöks- och träningslägenheter - kostnadseffektivitet/rationalisera
- Förnya och utveckla Stockholm, med särskilt ansvar för ytterstaden och dess miljöer
- Vara en aktiv fastighetsförvaltare - öka valfriheten för hyresgästen
- Fortsätta arbetet med att minska antalet avhysningar
- Öka hyresgästernas incitament att spara energi - energieffektiviseringar

Stockholmshems affärsidé

Stockholmshems huvuduppgift är att långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder med geografisk koncentration till Stockholms stad. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras. Stockholmshem ska uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd, samt utveckla servicen till sina hyresgäster. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

Strategier och åtaganden

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

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

Bolagsspecifika direktiv

- Bidra till att utarbeta en plan och program för förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort
- Bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- Resultat efter finansnetto:
År 2009 180 mnkr
År 2010 200 mnkr
År 2011 200 mnkr
- Utifrån "Stimulans för Stockholm" justeras avkastningskraven till:
År 2009 - 112 mnkr
År 2010 0 mnkr
År 2011 0 mnkr

Ekonomisk utveckling / förutsättningar

Resultatutvecklingen för perioden 2010 - 2012 bygger på följande *antaganden*:

- Inflation 2 procent årligen
- Hyreshöjning konstaterad till 2,64 procent för 2009 och 2,16 procent för 2010.
- Hyreshöjning antagen till 2 procent motsvarande inflation för 2011 och 2012.

- Årlig ökning av värmepriser med 5 procent
- Snitträntan är bedömd till cirka 3,1- 3,6 procentenheter under perioden 2009-2012
- Årlig energibesparing motsvarande 5 procents lägre kostnader årligen
- 100 procent uthyrning av bostäder
- Löneökning med 2 procent årligen i kombination med mindre personalstyrka
- Investeringsvolym för perioden om totalt 6 663 mnkr, varav nybyggnad 3 554 mnkr, enligt investeringsplan för åren 2009-2012
- Personalminskning motsvarande cirka 10 procent fram till år 2012
- Fastighetsskatt motsvarande 1 272 kronor per lägenhet och år 2009 (bostäder), därefter indexuppräknig. Lokaler oförändrad skatt
- Nyproduktionshyror om 1 300, 1 500 respektive 1 700 kronor per kvadratmeter och år för ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden räknat i 2009 års nivå
- Fortsatt rationalisering av administrativ verksamhet

Marknadsförutsättningar

Den allvarliga 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. Räntorna närmar sig "nollräntor" såväl i Sverige som internationellt.

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.

Möjligheter (externa)	Hot (externa)
• Stor efterfrågan hyreslägenheter	• Finansiell oro
• Nöjda kunder	• Segregerade bostadsområden
• Hög inflyttning	• Osäkerhet kring hyresförhandlingssystemet
• Bidra till att förädla o utveckla Stockholms bostadsbestånd	• Höga byggkostnader och markpriser
• Lägre fastighetspriser ger förvärvsmöjligheter	• Räntehöjning, låg tillväxt
•	• Höga taxor och avgifter (energi)
	• Lågkonjunktur, hög inflation
Styrkor (interna)	Svagheter (interna)
• God ekonomi	• Äldre bestånd med ökat investerings- och underhållsbehov
• Gott rykte	• Kort planeringshorisont i o m ägarbilden
• Bra och attraktivt bestånd	• Gamla IT- och administrativa system
• Ny förvaltningsorganisation	• Stora pensionsavgångar
• Kompetent personal	

"Stimulans för Stockholm"

Stadens politiska majoritet har föreslagit en omfattande satsning för utökat bostadsbyggande och intensifierade insatser för att möta eftersatt underhåll. Syftet är att upprätthålla en hög produktionstakt och möta den lägre sysselsättning, som väntas uppkomma framförallt inom byggsektorn, när konjunkturen viker.

För Stockholmsregionen innebär det reviderade budgetförslaget att målet för nyproduktion av bostadslägenheter utökas från 375 lägenheter per år till 625 lägenheter.

Vad gäller underhållsinsatser är målet att förstärka åtgärderna med 400 mnkr årligen under en femårsperiod. I direktivet sägs att satsningar ska göras där det finns eftersatt underhåll inom fastighetsbeståndet, men även utökade satsningar i utsatta områden samt miljonprogramsområden.

Mnkr	2010	2011	2012
Utökat underhåll			
Nya projekt	60	60	60
Tidigarelagt underhåll	140	140	140
Utökade investeringar			
Tidigarelagda förbättringsåtgärder 200	200	200	
Nyproduktion bostäder	300	300	400

"Nya projekt" främst i ytterstads- och miljonprogramsområden (särskild förvaltning):

- Ombyggnad och renovering av loftgångar.
- Installation av elektroniska låssystem samt i samband med detta byte av portar och dörrar i allmänna utrymmen.
- Sektionering av källare och vindar samt installation av Troaxgaller
- Ny förbättrad inre belysning i trapphus, källare och vindar
- Ombyggnad av entréer med förbättrad tillgänglighet och belysning
- Uppdatering och förbättringar av innergårdar och parkanläggningar
- Övriga trygghetsskapande åtgärder

Inom den ordinarie förvaltningen finns åtgärder som inte rymts inom ordinarie årlig budget och som därför skjuts på framtiden. Nu finns möjlighet att genomföra dessa då medel finns till förfogande.

Tidigarelagda underhålls- och förbättringsåtgärder inom ordinarie förvaltning:

- Utökad takt i badrumsrenoveringar i 50-tals beståndet
- Nytt utökat program för 50-talsbestånd med fokus på energiförbättringar
- Renovering och utbyte av värmekulvertar
- Installation av hissar i befintligt bestånd i syfte att utöka och förbättra tillgängligheten för att kunna erbjuda äldre hyresgäster att bo kvar i sin stadsdel
- Renovering och uppdatering av tvättstugor och grovsoprum

Sammanfattning ekonomisk utveckling

	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
			2010	2011	2012
Resultat efter finansnetto	198	-112	0	0	0
Ägarens avkastningskrav	180	-112	0	0	E/T
Investeringar, mnkr	1 390	1 286	1 849	1 710	1 770
Balansomslutning, mnkr	11 964	12 808	14 616	16 006	17 419
Synlig soliditet, %	48,0	43,6	38,1	34,8	32,0
Räntetäckningsgrad, ggr	11,9	0,5	1,0	1,0	1,0
Direktavkastning bokfört värde, %	7,4	3,8	5,4	5,9	6,3
Avkastning totalt kapital, %	24,9	0,8	1,7	1,8	2,0



Stockholm 2009-03-26

Mikael de Faire