

Förslag till budget 2011 med inriktning för 2012 och 2013

Uppgift enligt affärsidé och ägardirektiv

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. 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.

I budget för 2010 har kommunfullmäktige fattat 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 upprätthålla en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av bostadsbeståndet. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden, samordna interna bytesköer samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter. Budget 2010 innebär vidare att de tre bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation inom ramen för Stimulans för Stockholm under perioden 2009-2013.

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.

Strategier och åtaganden

Stockholmshem har följande övergripande strategier för att uppfylla affärsidén, nå visionen och kommunfullmäktiges inriktningsmål.

- Koncentration på bostadsfastigheter
- Fortsatt nyproduktion
- Utveckling av fastighetsbeståndet
- Hög kundorientering
- Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet med rimliga hyror
- Effektiv organisation
- Nöjda medarbetare
- God miljö och kvalitet
- Fortsatt IT-utveckling
- Öppen kommunikation och starkt varumärke
- Ökade insatser i utsatta områden

Under perioden 2011-2013 kommer strategier och åtaganden som rör nyproduktion och fastighetsutveckling, miljö och energi samt insatser för ökad trygghet och attraktivitet i ytterstaden att vara särskilt prioriterade.

Ekonomisk utveckling

Stockholmshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande.

	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
	2009	2010	2011	2012	2013
Resultat efter finansnetto	2 118	0	0	0	0
Ägarens avkastningskrav	-112	0	0	0	0
Investeringar, mnkr	1 524	1 781	1 816	1 796	1 687
Balansomslutning, mnkr	12 402	13 490	15 326	16 749	18 027
Synlig soliditet, %	59,5	47,1	48,1	44,0	40,9
Räntetäckningsgrad, ggr	13,1	1,0	1,0	1,0	1,0
Direktavkastning bokfört värde, %	3,9	4,0	4,8	5,4	5,8
Avkastning totalt kapital, %	18,8	1,4	1,3	1,6	1,8

De detaljerade beräkningarna för resultatutvecklingen framgår av bilagda blanketter och bygger på följande antaganden:

- Inflation 2 procent årligen
- Hyreshöjning konstaterad till i genomsnitt 2,06 procent från 1 april för 2010
- Hyreshöjning antagen till 2 procent motsvarande inflation för 2011 - 2013
- Årlig ökning av värmepriser med 5 procent
- Snitträntan är bedömd till cirka 3,1- 3,6 procentenheter under perioden 2011-2013
- 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 5 300 mnkr, varav nybyggnad 2 992 mnkr, enligt investeringsplan för åren 2011-2013
- Personalminskning motsvarande cirka 10 procent fram till år 2013
- Fastighetsskatt motsvarande 1 277 kronor per lägenhet och år 2010 (bostäder), därefter indexuppräknig, lokaler oförändrad skatt
- Nyproduktionshyror om 1 400, 1 600 respektive 1 800 kronor per kvadratmeter och år för ytterstaden, inre ytterstaden respektive innerstaden räknat i 2011 års nivå
- Fortsatt rationalisering av administrativ verksamhet

Marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer sannolikt att vara gynnsamma under de närmaste åren. Stockholmshem bedömer att det generellt sett finns goda förutsättningar att uppfylla affärsidén och ägarens direktiv under planperioden 2011-2013. Samtidigt kan man konstatera att det finns en rad osäkerheter som framför allt hänger samman med nyproduktionen, kommande lagstiftning om allmännyttan samt arbetet med att vidareutveckla hyressättningen inom ramen för Stockholmmodellen.

Den fortsatta befolkningsökningen i regionen gör att efterfrågan på hyreslägenheter lär fortsätta att ligga på en hög nivå. Det ger i sin tur *möjligheter* till en långsiktig förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter. Tydligare spelregler för allmännyttan och en mer rättvisande hyressättning i olika delar av Stockholm skulle också vara mycket positivt för hyresmarknaden och för Stockholmshem, bland annat genom att risken för inlåsnings effekter minskar.

De externa *hoten* hänger samman med den allmänna konjunkturutvecklingen och dess inverkan på bostadsmarknaden. Kraftiga räntehöjningar skulle försämra förutsättningarna för bolagets verksamhet, framför allt i ett längre perspektiv. Det finns också anled-

ning att räkna med höjningar av taxor och avgifter inom miljö- och energiområdet. Ett annat hot är om parterna på hyresmarknaden inte lyckas att nå en överenskommelse kring en ny modell för hyressättning. När det gäller nyproduktionen är det mest väsentliga hotet bristen på byggbar mark i attraktiva lägen.

Stockholmsshems möjligheter att möta en sådan utveckling är till övervägande del goda. Några av bolagets viktigaste *styrkor* är ett attraktivt och välskött bestånd, en god ekonomi och kompetent personal. Kundundersökningar visar på mycket goda resultat inte minst när det gäller hyresgästservice och detta utgör en tydlig konkurrensfördel. Vidare förbättras bolagets utgångsläge avsevärt av de pågående satsningarna på framför allt ökad energieffektivitet.

Bolagets interna *svagheter* handlar bland annat om en i dagsläget alltför hög förbrukning av energi och delvis kvarvarande upprustningsbehov i det äldre beståndet. Vidare ställer de kommande årens stora pensionsavgångar krav på nyrekryteringar och kompetensöverföring samtidigt som organisationen ska anpassas till nya uppdrag och ett minskat bestånd.

Stimulans för Stockholm

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

I treårsplanen fortsätter den ökade takten på upprustning och stambyten i det befintliga beståndet. I övrigt ser Stockholmsshem behov av ytterligare satsning på en rad energieffektiviseringsåtgärder i enlighet med framtagna energistrategi. Det handlar bland annat om isolering av vindar och fönster, men valet av åtgärder kommer att utvecklas successivt i takt med att de faktiska effekterna av olika typer av insatser blir tydliga. Enligt planen minskas nivån på trygghetsåtgärder i jämförelse med 2009 och 2010, delvis på grund av svårigheter att nå överenskommelser med Hyresgästföreningen. Ambitionen är dock att under hand intensifiera trygghetssatsningen med utgångspunkt från de boendes synpunkter och önskemål inom exempelvis Vision för Söderort och Järvalyftet.

Ägardirektiven för nyproduktionen har genom fullmäktiges beslut höjts till drygt 700 lgh/år.

Under både 2010 och 2011 planeras en rad bostadsprojekt inom Stimulans för Stockholm och Stockholmsshem arbetar intensivt för att utveckla tillräckligt antal konkreta projekt även för resterande delen av planperioden. I dagsläget bygger planen på ytterligare förvärv av projekt, även om förutsättningarna för detta synes vara begränsade. Planen baseras även på att Stockholmsshem kan tillgodoräkna sig de lägenheter som planeras för Stiftelsen Hotellhem i enlighet med direktiven från fullmäktige. Vidare är det angeläget att såväl stadsbyggnadskontoret som exploateringskontoret kan svara upp de kommunala bostadsbolagens höga produktionsmål när det gäller såväl nya markanvisningar som effektiva planprocesser.