

VD-kommentarer till Budget 2011

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. 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 specifikt för stadens tre bostadsbolag, bland annat att de ska ha en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av bostäderna. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter. I direktiven betonas 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

StockholmsHems prioriteringar för att fullgöra kommunfullmäktiges uppdrag framgår av mål, indikatorer och aktiviteter i ILS-rapporten för 2011. Stadens budget för nästkommande ligger i linje med tidigare års direktiv och bolaget planerar inga större verksamhetsförändringar. Precis som tidigare kommer fokus att ligga på att säkra en god service till hyresgästerna och en hög takt i såväl nyproduktion som upprustningen av det befintliga beståndet.

En central utgångspunkt för planeringen är, precis som tidigare, analyserna av den årliga kundundersökningen inom AktivBo. Flertalet hyresgäster är nöjda med sitt boende och med StockholmsHem som hyresvärd. Det finns generellt sett en förbättringspotential inom områdena Rent och snyggt samt Trygghet. Vidare kan bolaget konstatera att yngre kundgrupper delvis ställer andra krav än äldre hyresgäster, till exempel när det gäller tillgänglighet och service och detta bedöms vara en viktig fråga för bolaget i framtiden. Vidare bedömer StockholmsHem att den nya lagen om allmännyttan och arbetet med ny hyressättning inom Stockholmsmodellen kommer att ha en inverkan på verksamheten. Bolaget ser här fram emot en fortsatt dialog med koncernstyrelsen.

Marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm kommer med stor sannolikhet att vara gynnsamma även under nästkommande år. 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 uppgifterna enligt affärsidén eller kommunfullmäktiges direktiv. Det finns dock risk att antalet markanvisningar blir alltför få och handläggningen av planärenden försenas. Bolaget ser även en risk att den nya lagen om allmännyttan skapar viss osäkerhet om vad som gäller på hyresmarknaden, åtminstone i ett

inledningsskede. Stockholmshems interna *svagheter* handlar främst om en hög energiförbrukning, även om det skett stora förbättringar inom detta område.

Ekonomisk utveckling

Bolagets resultatkrav för 2011 uppgår till 0 mnkr inklusive åtgärder som hänförs till "Stimulans för Stockholm". Budgeterat resultat är 0 mnkr. Resultatet exklusive "Stimulans för Stockholm" uppgår till 200 mnkr för 2011.

Bostadshyresintäkterna budgeteras till 1 806 mnkr för 2011. I budgeten tillkommer cirka 37 mnkr i ökande hyresintäkter hänförliga till under 2011 färdigställd nyproduktion och ombyggnad. Som en följd av den höga nyproduktionstakten ökar den totala hyresintäktsnivån, trots genomförda försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2010.

Bolagets driftkostnader bedöms vara något lägre än det prognostiserade utfallet för 2010. I budgeten har kostnaderna för uppvärmning budgeterats utifrån normalårstemperatur. Samtidigt finns ett energisparbeting att både förbrukning och kostnader ska minska.

Underhållskostnaderna budgeteras till 515 mnkr, varav 200 mnkr är hänförligt "Stimulans för Stockholm". Satsning på renovering av 40- och 50-talsbeståndet fortsätter nu i utökad takt. Budgeterade underhållskostnaderna är i nivå med föregående år.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till cirka 142 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en låg räntenivå under 2011. Räntekostnaderna minskar också som en följd av genomförda försäljningar. Försäljningarna möjliggör också amortering av lån vilket bidrar till de lägre kostnaderna.

Budgeterad investeringsvolym för 2011 är 1 621 mnkr (varav "Stimulans för Stockholm" 441 mnkr). Investeringarna avser nyproduktion 873 mnkr, om- och tillbyggnad 727 mnkr samt övrigt 21 mnkr.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär även under 2011 en betydande satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet, motsvarande 400 mnkr. I den utökade nyproduktionen kommer 7 projekt att vara aktuella under året i olika skeden av produktionen. Bland de större projekten återfinns kv Lustgården på Kungsholmen med över 100 lägenheter och nyproduktion i kv Plomben i Örnberg med 144 lägenheter.

Underhållsplanen 400M domineras precis som tidigare år av energieffektiviseringsåtgärder i det befintliga beståndet, med totalt över 210 mnkr. De viktigaste åtgärderna är ombyggnad av ventilation och installation av värmeåtervinning i hela 40-talsbeståndet med utgångspunkt från bolagets erfarenheter från genomförda åtgärder i Hammarbyhöjden. Andra åtgärder är utbyte av värmekulvertar och fläktar i exempelvis Hökarängen. Bolagets bedömning är att genomförda energieffektiviseringar och planerade åtgärder under kommande år leder till en markant minskning av förbrukningen.

Planen innebär vidare en ökad satsning på upprustning och standardhöjande åtgärder. Stambyten i Rågsved kommer att genomföras tidigare än planerat och därutöver genomförs fasadrenoveringar i en rad områden. Antalet trygghetsskapande åtgärder har minskats i förhållande till tidigare inlämnat budgetunderlag och uppgår till 12 mnkr. Åtgärderna är framför allt byte av låssystem och portar samt installation av detektorer i källare och vindar. Ytterligare insatser för ökad trygghet kan genomföras om bolaget når en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresintäkter.