

Handläggare: David Lindberg
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Underlag till budget 2022 med inriktning för 2023-2024 för Svenska Bostäder godkänns.

Vällingby den 19 april 2021

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den.

För att säkra att vi arbetar i visionens och budgetens riktning har Svenska Bostäder fastställt en egen vision; "Sveriges nöjdaste kunder" och ett kundlöfte; "Som en hyresvärd borde vara", samt en långsiktig affärsplan. Utifrån Stockholms stads budget och dess inriktningsmål, samt Svenska Bostäders affärsplan, har detta underlag för budget 2022 med inriktning 2023-2024 tagits fram.

Förslaget, som skickades in den 25 mars, omfattar en beskrivning av bolagets planerade och kommande arbete med av kommunfullmäktiges givna uppdrag och ägardirektiv samt en redovisning av den ekonomiska utvecklingen under perioden vad avser resultat och investeringar.

Baserat på ägaruppdragen att sälja Vällingby Centrum och ombilda fastigheter till bostadsrätter har vi i resultatberäkningarna för 2022-2023 räknat bort Vällingby Centrum och fem bostadsrättsföreningar som haft köpstämmor och tackat ja till ombildning (Neonet 1, Tungstenen 5, Säteritaket 2, Näringsministern 1 och Bäverpälsen 2). Den ekonomiska effekten av dessa försäljningar är att intäkterna minskar med ca 230 mnkr, driftnettot med ca 125 mnkr och resultat efter avskrivningar minskar med ca 33 mnkr.

Försäljningarna leder även till minskad upplåning och får därmed en positiv effekt på räntekostnaderna. Tillträde för de fem föreningarna är inplanerat under våren 2021 och fram till dess är det fortfarande osäkert om ombildningarna faktiskt blir av. Utöver detta finns ytterligare sex föreningar som har fått erbjudande om ombildning men som inte haft köpstämmor än. Det innebär att ytterligare fastigheter kan komma att ombildas och därmed förändra bolagets resultaträkning och balansräkning.

Resultat för 2022-2024 är uppskattat till 200 mnkr, 211 mnkr respektive 227 mnkr.

Nyproduktionstakten planeras de närmaste åren ligga på ungefär 200 nya lägenheter per år. Den lägre takten jämfört tidigare år, möjliggör att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som möjliggör Stockholmshus eller andra kostnadseffektiva produktionsmetoder.

Underhållsprojekten genomgår en förändringsfas där bolagets tidigare ombyggnadsmetodik föreslås kombineras med metoder för varsam renovering med bevarandefrågor och de boendes inflytande i fokus. Detta utvecklingsarbete föreslås beslutas i bolagets styrelse våren 2021.

Investeringar i ny- och ombyggnationer för 2022-2024 planeras ligga kring 2 150 mnkr, 2150 mnkr och 2100 mnkr. Kommande styrelsebeslut om underhållspolicy kan komma att påverka dessa nivåer.

Bilagor

1. Treårsplan 2022-2024
 2. Resultat och investeringar 2022-2024
 3. Fokusområden näringslivspolicy - sammanställning
-