

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 APRIL 2006

För Stockholmsshems verksamhet perioden januari – april 2006 avges följande rapport. Nedanstående uppgifter avser koncernen. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning	mkr
• Resultat efter finansnetto	2 (43)
• Resultat vid fastighetsförsäljning	0 (5)
• Finansnetto	- 64 (-67)
• Investeringar	305 (155)
• Stadens avkastningskrav helår	129 (132)
• Prognostiserat resultat 2006 efter finansnetto	129

Aktuella verksamhetsfrågor

För att uppnå kommunfullmäktiges direktiv att nyproducera 2 000 bostadslägenheter under en fyraårsperiod bedrivs ett aktivt arbete med planer och projektering. För närvarande bedöms byggstart för närmare 1 766 lägenheter ske under åren 2003 – 2006. Av naturliga skäl kommer själva byggproduktionen att koncentreras till slutet av perioden. Under perioden januari – april 2006 togs första spadtaget till 277 nya bostadslägenheter.

Samtidigt pågår projektering för cirka 2 300 nya bostadslägenheter men då med byggstart under 2007 eller senare. Tidpunkten för slutligt igångsättande av projekten är till stor del beroende av formalia i planprocessen och nämndernas resurser att handlägga och prioritera aktuella ärenden.

Av vikt att nämna är att de förändringar inom förvaltningsorganisationen som beslutades 2005 nu genomförs under 2006. Härigenom tydliggörs ett helhetsansvar inom varje förvaltningsområde och antalet mellanchefer kan minskas.

Under 2006 fortsätter arbetet med flera interna utvecklingsfrågor. I samband med ett flertal medarbetares ålderspension ses också organisationen över och antalet avdelningar minskas ytterligare i syfte att minska personal- och administrationskostnaderna.

Inom serviceavdelningen har vår omfattande verksamhet avseende den löpande servicen i samband med felanmälningar datoriserats. I mer än 80-talet servicefordon har datorer och GPS-system installerats. På detta sätt uppnås en ökad effektivitet och trygghet för såväl våra kunder som för våra medarbetare. Arbetet fortsätter under 2006

I våra upprepade kundundersökningar kan vi konstatera att vi har ett högt förtroende hos våra hyresgäster. Dock framgår det att det finns stora variationer mellan olika bostadsområden och arbetet med att analysera, finna lösningar och förslag till åtgärder pågår för fullt.

Marknaden

Under eftersommaren 2005 gick Hyresgästföreningen ut från centralt håll och krävde generella hyressänkningar för 2006 över hela landet. Hyressänkningsskraven grundades i princip helt på bostadspolitiska överväganden. Trots allt lyckades Stockholmshem träffa en

lokal uppgörelse om oförändrad hyra för 2006 men med en rabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttningshyrorna efter upprustning av våra småhusområden höjs däremot med 7,5 % i innerstaden och 5 % i inre ytterstaden. En viktig princip som innebär att tankarna om viss omfördelning av hyror fortgår.

Efterfrågan på bostäder i Stockholms hems områden är fortsatt hög och i Bostadsförmedlingens kö för Stockholm stad står för närvarande drygt 130 000 personer.

I takt med att vår nyproduktion färdigställs har marknadsföringen och informationen kring våra uthyrningsbara lägenheter intensifierats. De aktuella lägenheterna är främst belägna i ytterstaden såsom Sättra, Skärholmen och Rågsved. Hyresobjekten presenteras på vår egen och Bostadsförmedlingens hemsida. Vidare genomfördes annonskampanjer i T-banan där information om visning av lägenheterna på lördagar och söndagar presenterades. Intresset har varit stort men ännu är inte alla lägenheter uthyrda och marknadsföringsåtgärderna fortsätter.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 305 (151) mkr, fördelat på nyproduktion 175 (44) mkr, ombyggnader 78 (59) mkr, småhusupprustning 44 (42) mkr, inventarier 0 (2) mkr samt förvärv av fastigheter för 8 (0) mkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. De största projekten som förskjutits är Långbro Park och Årsta äng där omprojektering varit nödvändig. Ursprunglig investeringsbudget om 1 524 mkr justeras ned till cirka 1 232 mkr för helåret 2006.

Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 620 (637) mkr. Minskningen berodde huvudsakligen på den engångsrabatt till bostadshyresgästerna som avräknades i mars månad motsvarande 10 procent av en månadshyra, vilket uppgick till cirka 14 mkr. Vidare såldes servicehusfastigheter föregående år till systerbolaget Micasa, vilket medför lägre intäkter detta år.

Driftkostnaderna uppgick till 329 (308) mkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 159 (145) mkr, det vill säga 14 mkr högre än föregående år. Huvudorsaken till de högre värmekostnaderna var en osedvanligt kall mars månad. Vintervädret medförde även att kostnaderna för halk- och snöbekämpning ökade med hela 9 mkr, från 10 mkr till 19 mkr, vilket översteg budgeterade värden.

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 30 (29) mkr, vilket motsvarar budgeterade kostnader.

Kostnader för underhåll uppgick till 100 (103) mkr vilket var något lägre än budgeterat. Bolaget fortsätter att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktsrenoveringar.

Finansiell ställning

Fastighetslån, inklusive kortfristig upplåning hos Stockholms stad, uppgick vid periodens utgång till 6 571 (5 910) mkr. Det finansiella nettot uppgick till -64 (-66) mkr vilket var lägre än budgeterat. Vid budgetens upprättande förutspåddes en ränteuppgång om drygt 1 procent för 2006. Takten i räntehöjningarna blev något lägre än budget varför prognosen

för räntekostnader har justerats ned på helårsbasis. Bolagets snittränta sjönk från 3,5% per 050430 till 3,0% per 060430.

Personal

Medelantalet anställda ökade från 334 personer till 335, exklusive Störningsjourens 11 personer som även arbetar för Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Prognos för 2006

Resultatet efter finansnetto för 2006 beräknas uppgå till cirka 129 mkr, exklusive fastighetsförsäljningar och eventuella nedskrivningar.

Stockholm den 30 maj 2006

Pelle Björklund
Verkställande direktör