

## DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 APRIL 2007

För StockholmsHems verksamhet perioden januari - april 2007 avges följande rapport. Nedanstående uppgifter avser koncernen. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning	mnkr
• Resultat efter finansnetto	30 (2)
• Resultat vid fastighetsförsäljning	0 (0)
• Finansnetto	- 80 (-64)
• Investeringar	422 (305)
• Stadens avkastningskrav helår	152 (129)
• Prognostiserat resultat 2007 efter finansnetto	165

### Aktuella verksamhetsfrågor

Efter fjolårets frysning av hyrorna resulterade årets hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen i en höjning på 1,8 procent för 2007, motiverat av stigande räntor och ökande el- och uppvärmningskostnader. Höjningen fördelas olika inom bostadsbeståndet för att ge en mer rimlig och rättvis hyresfördelning i staden. Differentieringens spann är 1,0 till 2,8 procent beroende på hustyp och läge.

Som ett led i att utveckla och effektivisera verksamheten planeras att under 2007 lägga samman bolagets service- och förvaltningsorganisation till en enhet. Totalt påverkas drygt 220 medarbetare av förändringen. Enheten organiseras i fyra lokala distrikt i syfte att decentralisera verksamheten och därmed komma närmare kunden och förbättra service och öka kundnöjdhet.

Vidare kommer extra förstärkningar och resurstillskott att ges till socialt utsatta områden för att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

### Marknaden

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. Att erhålla ett förstahandskontrakt på en nyproducerad lägenhet i ett bra bostadsområde var länge en utopi om man inte köat i decennier. Numera är det fullt möjligt med bara några års kötid.

De nya bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden var kötiderna som kortats varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Detta trots en relativt stor hyresdifferentiering. Det kan konstateras att en hyresspridning från cirka 1 100 kr per kvm till 1 600 kr per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse.

Enligt gällande direktiv ska bolaget bidra med cirka 1 500 nya bostäder under innevarande mandatperiod.

Den svenska modellen för fastställande av hyror och allmännyttans roll inom bostadsmarknaden har kraftigt ifrågasatts och är också föremål för prövning inom EU mot bakgrund av gällande statsstödsregler. Ett arbete pågår nu mellan hyresmarknadens parter och regeringen i syfte att reformera de svenska reglerna både vad gäller lagstiftning som själva förhandlingssystemet så att en prövning blir överflödigt. Avsikten är att uppnå en tillräckligt fri konkurrenssituation för den privata sektorn utan att därför släppa hyresbildningen helt fri. En lika grannlaga som välkommen uppgift.

### Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 422 (305) mnkr, fördelat på nyproduktion 236 (175) mnkr, ombyggnader 136 (78) mnkr, smalhusupprustning 46 (44) mnkr samt förvärv av fastigheter för 5 (8) mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ursprunglig investeringsbudget om 1 687 mnkr justeras ned till cirka 1 375 mnkr för helåret 2007.

### Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 655 (620) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den engångsrabatt till bostadshyresgästerna som avräknades i mars månad 2006 motsvarande 14 mnkr. Rabatten framförhandlades i hyresförhandlingarna för 2006. Någon rabatt utgick inte 2007 varför hyresintäkterna ökade. Vidare tillkommer hyresintäkter för under 2006 färdigställd nyproduktion.

Driftkostnaderna uppgick till 292 (329) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 147 (159) mnkr, det vill säga 12 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter. Vid jämförelse med 2006 är även snöröjningskostnaderna cirka 10 mnkr lägre på grund av den varma vintern

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 25 (30) mnkr, vilket motsvarar budgeterade kostnader. De lägre kostnaderna berodde på en 20 procentig sänkning av fastighetsskatten för bostäder (från 0,5 procent till 0,4 procent av taxeringsvärdet).

Kostnader för underhåll uppgick till 125 (100) mnkr vilket var något högre än budgeterat. Bolaget fortsätter att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktrenoveringar.

På styrelsemöte i Stockholms Stadshus AB 2007-04-23 beslöts att Stockholmshem ska lämna ett bidrag om 5 mnkr till Stiftelsen Electrum. Detta var ej budgeterat och kostnaden har reserverats för i bokslutet. Styrelsen i Stockholmshem kommer att behandla beslutet på styrelsemötet den 18 juni 2007.

I årsbokslutet för 2006 gjordes en reservering av pensionskostnader i samband med att pensionsskulden ska överföras till kommunens livförsäkringsbolag S:t Eriks Livförsäkrings AB under 2007. Arbetet med att överföra skulden påbörjades under första tertialet 2007. I de beräkningar som gjorts tenderar kostnaderna att öka i jämförelse med vad som reserverats 2006. Någon slutlig beräkning har ännu inte tagits fram av S:t Eriks Livförsäkrings AB varför någon ytterligare reservering ännu inte gjorts, men bolagets bedömning är att ytterligare kostnader kommer att uppstå under 2007.

#### **Finansiell ställning**

Det finansiella nettot uppgick till -80 (-64) mnkr vilket var något lägre än budgeterat. Vid budgetens upprättande förutspåddes en ränteuppgång om knappt 1 procent för 2007. Takten i räntehöjningarna blev något högre än förväntat dock att takten i våra investeringar blev något förskjuten varför räntekostnaderna på årsbasis inte avviker stort från ursprunglig budget. Bolagets snittränta steg från 3,0% per 060430 till 3,5% per 070430. Fastighetslån, inklusive kortfristig upplåning hos Stockholms stad, uppgick vid periodens utgång till 7 542 (6 571) mnkr..

#### **Personal**

Antalet anställda minskade från 339 personer till 319.

#### **Prognos för 2007**

Resultatet efter finansnetto för 2007 beräknas uppgå till cirka 165 mnkr, exklusive fastighetsförsäljningar, pensionsreserveringar och eventuella nedskrivningar.

Stockholm den 31 maj 2007

Pelle Björklund  
Verkställande direktör