

VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 2

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 40 (26) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 142 (971) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 182 (997) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 194 (1 215) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2010.

Fastighetskostnaderna uppgick till 826 (874) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 173 (198) mnkr, det vill säga 25 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern var kostnaderna för snöröjning fortsatt höga 32 (34) mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 271 (272) mnkr.

Personalkostnaderna uppgick till 145 (134) mnkr en ökning med 11 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen var en för låg pensionsreservering föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till -85 (-81) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta ökade från 3,1 procent per 100831 till 3,3 procent per 110831.

233 (1 184) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 142 (971) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 954 (935) mnkr, fördelat på nyproduktion 423 (488) mnkr, ombyggnader 386 (288) mnkr, smalhusupprustning 63 (53) mnkr, förvärv av fastigheter för 71 (35) mnkr samt inventarier 11 (70) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2011 uppgick per augusti månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Inklusiva realisationsvinster uppgår årsprognosen till 142 mnkr. Som en följd av de höga kostnaderna för snöröjning och taks-kottning har bolagets underhållsplan setts över.

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 (2,06) procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför även detta påverkar översynen av underhållsplanen.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms i stort följa budgeterade siffror. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten uppgå till 1 371 mnkr jämfört med budget, 1 621 mnkr. Orsaken till det lägre prognostiserade utfallet var främst förskjutningar i nyproduktionens tidplaner som en följd av försenade markarbeten på grund av den snörika vinterperioden. Vidare har flera nyproduktionsprojekt överklagats vilket också bidragit till den lägre investeringsnivån.

På grund av de höga kostnaderna för snöröjning, och det lägre än budgeterade utfallet i hyresförhandlingarna, har en översyn av underhållsplanen gjorts för att säkerställa att det uppsatta resultatkravet om 0 mnkr uppnås.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm har för Stockholmsshems del inneburit en satsning på ökad nyproduktion och totalt är sju nyproduktionsprojekt aktuella som en del av satsningen. Därutöver möjliggör Stimulans för Stockholm en kraftig utökning av underhåll och investeringar i det befintliga beståndet enligt bolagets särskilda underhållsplan 400M. En stor del av åtgärderna i planen påbörjas i höst och bedömningen är att årsmålet kommer att nås.

Den största delen av 400M-planen är energieffektiviserande åtgärder och där har åtgärder för nästan 90 mnkr påbörjats under de två första tertialen. Några av de större åtgärderna är fönsterbyten i delar av beståndet, värmeåtervinning med ombyggnad av ventilation i exempelvis Hökarängen samt en fortsatt satsning på kulvertbyten.

I övrigt innebär 400M en ökad takt i badrumsrenoveringar och stambyten i 1950-talsbeståndet samt fasadrenoveringar. Trygghetsskapande åtgärder är alltså angelägna, men bolaget har fortsatt svårt att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen kring standardhöjande åtgärder. Stimulans för Stockholm innefattar därför endast en mindre del belysningsåtgärder samt port- och låsbyte i enstaka fastigheter.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknaden för hyresbostäder i Stockholms stad är alltså mycket god och Stockholmshem fortsätter att ha en stark position och ett attraktivt bestånd av bostäder. Trenden att många hyresgäster i den sammanslagna interna kön söker sig till Stockholmshem håller i sig. Det innebär i sin tur att omflyttningen i Stockholmsshems bestånd fortsätter att vara relativt låg, eftersom det inte uppstår några flyttkedjor inom det egna beståndet.

Det råder en viss osäkerhet bland marknadsaktörer när det gäller konsekvenserna av den nya lagen för allmännyttan. Det är också oklart om det blir möjligt att börja använda Stockholmsmodellen för hyressättning i årets hyresförhandling. I den partssammansatta Hyreskommittén är man i princip överens om själva modellen, men det återstår frågor om hur den ska implementeras i praktiken.

Stockholmsshems affärsplan för 2011 innehåller en rad prioriterade utvecklingsområden. Under det andra tertialet har flera projekt varit aktuella för att nå företagets mål och ägardirektiv. Bland annat har bolagets process för förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler tydliggjorts. Under våren påbörjades en omfattande översyn av Stockholmsshems underhåll med syftet att uppnå effektiviseringar och en bättre balans mellan kundnöjdhet, teknik och affärsmässighet. Under augusti påbörjades

överföringen av IT-driften till Volvo IT och ambitionen är att övergången ska störa verksamheten så lite som möjligt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Ett av de främsta bidragen är att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Resultaten i årets stora kundundersökning visar på ett fortsatt stort förtroende för Stockholmshem som hyresvärd. Årets mätning visar att den upplevda tryggheten har ökat och i vissa områden i ytterstaden är dessa förbättringar omfattande. Inom flera andra frågeområden är hyresgästerna något mindre nöjda än tidigare och under tertialet har resultaten analyserats inom olika delar av bolaget. En fördjupning av enkätundersökningen har också gjorts i form av fokusgrupper och djupintervjuer med ett urval av hyresgäster.

Bolaget har en viktig roll i genomförandet av kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet. Under tertialet har byggandet av 330 nya hyresrätter i kv Linaberg i Annedal satts igång och bedömningen är att bolagets produktionsmål kommer att nås. Detaljplanen för kv Grimman har efter en mycket lång planeringsprocess vunnit laga kraft och detta möjliggör byggandet av 220 lägenheter i ett mycket bra läge på Södermalm.

Bolagets omfattande satsning på att förbättra energieffektivitet och minska klimatpåverkan är ett viktigt bidrag till stadens mål om en hållbar livsmiljö. De genomförda och planerade åtgärderna inom det befintliga beståndet ger stora möjligheter till en minskad förbrukning och lägre uppvärmningskostnader. Insatserna som görs i miljonprogramsfastigheterna i Skärholmen och kv Linjalen följs upp och kommuniceras i särskild ordning.

Hyresgästernas möjligheter att ombilda till bostadsrätt är en del av fullmäktiges inriktningsmål att utveckla och förbättra kvalitet och valfrihet. Under de två första tertialen har ombildning skett av drygt 200 lägenheter. Nya intresseanmälningar har lämnats in avseende 17 föreningar med sammantaget knappt 780 lägenheter. Flertalet av dessa återfinns i de områden där det enligt direktiven inte längre är möjligt att anmäla intresse efter den 1 juli 2011.

Stockholm 2011-09-14

Ingela Lindh