

AB STADSHOLMEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 (91) % av aktierna. Resterande aktier innehas av Stockholms Stad och Samfundet S:t Erik. Via AB Svenska Bostäder ingår AB Stadsholmen i koncernen Stockholms Stadshus AB.

AB Stadsholmen äger och förvaltar 279 (258) fastigheter. 21 fastigheter förvärvades den 2 januari 2007. Fastighetsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och flertalet fastigheter är av byggnadsminnesklass. Beståndet är främst koncentrerat till Stockholms innerstad, huvudsakligen till Södermalm och Gamla stan. Företagets uppgift är att vårda och tidstypiskt bevara fastigheterna. Varje byggnad är unik, har sin egen historia och sina egna förutsättningar till grund för förvaltning och underhåll.

Marknad

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor och så även i Stadsholmens bestånd. Inga vakanser förekom under året och omflyttningen för bostäderna uppgick till 5,0 % (5,0%). Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 037 (1 023) kr/kvm. Vid årets utgång var det totala antalet bostadslägenheter 1 669 (1 650) omfattande en total yta om 112 896 (111 240) kvm.

Lokaler

Efterfrågan på lokaler har varit god under 2007. Vakansgraden minskade från 2,7% år 2006 till 1,2 % år 2007. En tydlig ökning av efterfrågan på lokaler kunde märkas under andra halvåret 2007. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 394 (1 410) kr/kvm.

Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 84 896 (75 704) fördelat på 732 (692) lokaler.

Intäkter och kostnader

Nettoomsättningen uppgick till 233,5 (214,3) mkr.

Hyresintäkterna uppgick till 231,8 (214,0) mkr. Bostadshyrorna höjdes med 1,8 % fr o m 2007-01-01. Lokalhyresintäkterna ökade i förhållande till föregående år delvis beroende på kompensation för höjd fastighetsskatt. Övriga förändringar av intäkterna mellan 2006 och 2007 förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärven.

Trots att fastighetsbeståndet utökats har driftskostnaderna, inklusive kostnader för administration och i bostadsrättsomvandlingsprocessen, sänkts och uppgick till 77,8 (79,8) mkr. Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade med 2,3 mkr jämfört med föregående år till följd av minskade kostnader för snö- och isröjning av tak. Reparationskostnaderna minskade med 0,6 mkr delvis beroende på aktivt besparingsarbete samt färre vattenskador än tidigare år. Värmekostnaderna minskade med 0,3 mkr från 2006 till 2007 och beror på varmare klimat. De administrativa kostnaderna ökade med 1,1 mkr jämfört med föregående år som en följd av kostnader i samband med bostadsrättsomvandlingsprocessen samt ökade konsultkostnader.

Underhållskostnaderna uppgick till 65,5 (50,5) mkr. Större underhållsåtgärder har gjorts i lokaler samt avseende fasader och tak och småskaligt underhåll i allmänna utrymmen.

Driftnettot för 2007 uppgick till 58,7 (51,3) mkr och rörelseresultatet till 38,3 (32,1) mkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -25,9 (-25,0) mkr. Bruttosnitträntan i låneportföljen ökade under året med 0,06 %-enheter. På total skuld var den 4,19 (4,13) %.

Lånestockens räntekänslighet för närmast rullande 12-månadersperiod och med hänsyn till räntebidragseffekt ger vid en räntehöjning om 1%-enhet en kostnadsökning med 1 980 (2 985) kkr och vid en sänkning med 1 %-enhet en kostnadsreducering med 1 982 (2 988) kkr.

De genomsnittliga löptiderna har under året ökat. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade från 0,8 år till 1,7 år.

Den totala låneskulden har under året ökat från 623 till 629 mkr. Lånen från Stockholms stad uppgick till 13 (332) mkr, vilket motsvarar 2 (53)% av totala låneskulden. Lånen från moderbolaget Svenska Bostäder uppgick till 616 mkr, vilket motsvarar 98 (47) % av totala låneskulden. Den totala ränte- och amorteringsfria delen uppgick till 13,1 (13,1) mkr.

Löpande avräkning för såväl fordringar som skulder med moderbolaget AB Svenska Bostäder räntebelastas med genomsnittlig SSVX-ränta (180 dagar). Räntesatsen för året var genomsnittligt 3,63 (2,47) %.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 12,4 (7,0) mkr. Årets resultat uppgick till 8,8 (5,5) mkr.

Investeringar och ombyggnader

I syfte att öka uthyrningsgraden har flera större lokaler byggts om under året. I fastigheten Lappskon Större 10 utfördes en omfattande upprustning och i fastigheten Kista Gård 1 utfördes en första etapp av en större upprustning. Arbeten har även inletts med grundförstärkning av fastigheterna Vintertullen 20 och 21 och upprustning av fastigheterna Östergötland 25 och del av Vintertullen 21.

Personal

Vid årets slut hade Stadsholmen 19 (19) anställda varav 12 (11) män och 7 (8) kvinnor uppdelat på 8 (5) fastighetsanställda och 11 (14) tjänstemän.

Kulturhusrådet

Kulturhusrådet bildades i samband med att Stadsholmen förvärvades av Svenska Bostäder. Kulturhusrådet har som syfte att stödja och bistå Stadsholmen med experthjälp vid ombyggnationer och underhållsåtgärder. Rådet har under året haft fem sammanträden och en studieresa.

Förvärv och avyttring av fastigheter

Den 2 januari 2007 förvärvades 21 fastigheter av särskilt kulturhistoriskt intresse från Stockholms stads fastighets- och saluhallsnämnd. I likhet med tidigare fastighetsförvärv är en förutsättning att behovet av omedelbara underhållsinsatser inte kortsiktigt äventyrar bolagets ekonomi, samtidigt som förvaltningen av fastigheterna långsiktigt måste kunna vara ekonomiskt bärkraftig

Stadsholmen har inte avyttrat några fastigheter under året.

Forskning och utveckling

Bolagets speciella roll som ägare och förvaltare av kulturfastigheter gör att stora delar av den löpande verksamheten har betydande inslag av forskning och utvecklingskaraktär. Deltagande sker kontinuerligt i seminarier och olika utvecklingsprojekt inom byggnadsvård.

Miljöinformation

Stadsholmens verksamhet är i stor utsträckning inriktad på en användning av traditionella metoder och traditionellt material. Vid en ombyggnad eller renovering sparas och återanvänds i princip allt material i byggnaden. Av antikvariska, men även av miljöskäl skall åtgärder som vidtas i möjligaste mån vara långsiktigt hållbara och reparerbara vilket i sig innebär en lägre miljöbelastning.

Erforderliga utrymmen för källsortering saknas oftast i den typ av fastighetsbestånd som Stadsholmen förvaltar. Flertalet hyresgäster har dock tillgång till grovsoprum, om än begränsade i utrymmen.

Under året har energibesparandeåtgärder gjorts som montering av energieffektiva radiatorer i ett flertal fastigheter. Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning av samtliga fastigheter och sanering i de fastigheter som haft förhöjda värden.

Värdering av fastigheter

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med tre olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, att fastställa eventuella nedskrivningsbehov, samt att bedöma ny- och tilläggsinvesteringar. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga. Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värdet överstiger väsentligt dess bokförda värde.

Utsikter för 2008

Verksamheten under 2008 kommer i hög grad påverkas av beslut om försäljningar till bostadsrättsföreningar och fortsatta satsningar på utökat underhåll.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	29 702 344,61
Årets resultat	8 796 973,57
Summa	38 499 318,18

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	38 499 318,18
-------------------------	---------------

Nyckeltal (%)

	2007	2006	2005
<u>Finansiering</u>			
Soliditet	6,3	5,2	5,0
Justerad soliditet	59,9	57,1	56,3
Belåningsgrad bokfört värde	86,3	86,3	87,4
Räntebidrag, kr/m ²	1,7	3,8	3,6
<u>Förvaltning</u>			
Vakansgrad, bostäder	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad, lokaler	1,2	2,7	3,9
Bostadshyra, kr/m ²	1 037	1 023	1 017
Lokalhyra, kr/m ²	1 394	1 410	1 404
Underhållskostnad, kr/m ²	331	271	270
Driftkostnad, kr/	393	427	419
<u>Lönsamhet</u>			
Överskottsgrad	25	24	24
Fastigheternas direktavkastning	7,9	7,0	6,8
Avkastning eget kapital	20,9	13,3	10,4
Avkastning totalt kapital	5,3	4,4	4,3

DEFINITIONER

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 28%.

Justerat eget kapital Synligt eget kapital inkl bedömt övervärde fastigheter minus latent skatt på bedömt övervärde

Justerad soliditet Justerat eget kapital i förhållande till justerad balansomslutning
dvs balansomslutning plus övervärde fastigheter.

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Räntebidrag per kvadratmeter Räntebidrag dividerat med vägd bostadsyta.

Förvaltning

Vakansgrad Outhyr i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Omflyttning Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder exklusive servicehus.

Bostadshyra kr/kvm Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra kr/kvm Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift/underhållskostnad kr/kvm Kostnader dividerade med vägd totalyta exkl bilplatser.

Lönsamhet

Överskottsgrad Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas
genomsnittliga bokförda värde.

Avkastning eget kapital Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 28%
i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader och
valutakursförändringar i förhållande till genomsnittlig balansomslutning