

ÄRENDE 4

vid styrelsemöte 2007-10-25

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Delårsrapport för perioden 1 januari - 31 augusti 2007 inkl ILS (bilaga).

I enlighet med "Arbetsordning för AB Stockholmshems styrelse" avlämnas härmed delårsrapport för perioden 1 januari - 31 augusti 2007, jämte en helårsprognos för helåret 2007.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att med godkännande lägga delårsrapporten till handlingarna

Stockholm 2007-10-12

Pelle Björklund

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 31 AUGUSTI 2007

Aktiebolaget Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ägs till 100 procent av Stockholms Stadshus AB, som ägs av Stockholms stad. Stockholmshem är ett allmännyttigt och kommunalt bostadsföretag.

För Stockholmshems verksamhet perioden januari - augusti 2007 avges följande rapport. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 152 (172) mnkr och balansomslutningen till 12 008 (10 942) mnkr. Då dotterbolagens påverkan på den totala verksamheten är marginell så sker redovisningen av koncernens verksamhet.

Nedanstående uppgifter avser koncernen. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning koncern

		Mnkr
• Resultat efter finansnetto	155 (172)	
• Resultat vid fastighetsförsäljning		2 (29)
• Finansnetto	-170 (-131)	
• Investeringar (717)		842
• Stadens avkastningskrav helår		152 (129)
• Prognostiserat resultat 2007 efter finansnetto	175	

Aktuella verksamhetsfrågor

Den svenska modellen för fastställande av hyror och allmännyttans roll inom bostadsmarknaden har även kraftigt ifrågasatts och är också föremål för prövning inom EU mot bakgrund av gällande statsstödsregler.

Stockholms hem har anmält sitt uttråde ur SABO per årsskiftet 2007/2008. Enligt gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen ska tvister vid hyresförhandlingarna hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) vars parter är SABO och Hyresgästföreningen. Då Stockholms hem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2008 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala tvistelösningsorganet HMK ej längre är tillgängligt.

Hyresgästerna i Stockholms hems bostäder erbjuds sedan hösten 2006 att friköpa sina bostäder för ombildning till bostadsrätter. Hitintills har intresseanmälningar motsvarande 8 586 lägenheter inkommit. 462 stycken har avslagits, 11 stycken har sålts, 1 076 har erbjudits till förvärf av styrelsen och 7 037 stycken återstår att behandla.

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 planeras för till socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

Marknaden

Efterfrågan på bostäder i Stockholms hems områden är fortsatt hög och i Bostadsförmedlingens kö för Stockholm stad står för närvarande drygt 210 000 personer.

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

De nyproducerade 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 ca 1 100 kr per kvm till 1 650 kr per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse.

I takt med att vår nyproduktion färdigställs har marknadsföringen och informationen kring våra uthyrningsbara lägenheter intensifierats.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 842 (717) mnkr, fördelat på nyproduktion 459 (391) mnkr, ombyggnader 282 (138) mnkr, smalusupprustning 94 (99) mnkr, inventarier 3 (1) mnkr samt förvärv av fastigheter för 6 (88) mnkr. Fastigheter såldes för 102 (0) mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ett av de största projekten som förskjutits är Långbro Park som istället för att exploateras, sålts till extern part. Ursprunglig investeringsbudget om 1 687 mnkr justeras ned till cirka 1 265 mnkr för helåret 2007.

Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 1 320 (1 277) 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. För 2007 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,8 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Vidare har ett flertal nybyggda bostäder färdigställts under andra hälften av 2006 vilket medför att hyrorna ökar de två första tertialen 2007 vid jämförelse med de två första tertialen 2006. Totalt färdigställdes 370 lägenheter under 2006.

Fastighetskostnaderna uppgick till 804 (818) mnkr. Detta var mnkr 46 lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 197 (213) mnkr, det vill säga 16 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 49 (59) mnkr, vilket motsvarar budgeterade kostnader. Orsaken till den lägre kostnaden beror på sänkt fastighetsskatteuttag.

Kostnader för underhåll uppgick till 250 (215) mnkr vilket var 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.

Finansiell ställning

Det finansiella nettot uppgick till -170 (-131) 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 3,1% per 060831 till 3,7% per 070831. Bolagets upplåning hos Stockholms Stads internbank uppgick till 7 793 (6 787) mnkr.

Personal

Medelantalet anställda minskade från 332 personer till 321, inklusive Störningsjourens 11 personer som även arbetar för Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Prognos för 2007

Resultatet efter finansnetto för 2007 beräknas uppgå till cirka 175 mnkr, inklusive fastighetsförsäljningar och eventuella upp- och nedskrivningar. Inför 2008 finns osäkerhet beträffande hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen men även utvecklingen av den allmänna räntenivån som starkt påverkar bolagets resultat.