

## DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 APRIL 2008

För Stockholmshems verksamhet perioden januari - april 2008 avges följande rapport. Nedanstående uppgifter avser koncernen. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning	mnkr
● Resultat efter finansnetto	490 (30)
● Resultat vid fastighetsförsäljning	412 (0)
● Finansnetto	- 95 (-80)
● Investeringar	467 (422)
● Stadens avkastningskrav helår	200 (152)
● Prognostiserat resultat 2008 efter finansnetto	200

### Aktuella verksamhetsfrågor

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen fördelades i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation, vilket medförde att höjningen varierade mellan 0,85 till 2,85 procent beroende på läge och hustyp. Hyran höjdes från och med 1 april 2008.

Ägardirektiv att de boende fick rätt att ombilda sina bostäder till bostadsrätter framlades efter bytet av majoritet i kommunfullmäktige. Intresset hos de boende för ombildning till bostadsrätt är stort. Totalt sett fanns det per 080430 intresseanmälningar i drygt en tredjedel (11 131 lägenheter) av bolagets bestånd.

Under 2008 planeras komma extra förstärkningar om 20 mnkr att satsas i socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 50 personer senast 2010, utan att för den skull försämma kundservicen. Detta bedöms sänka de lönerelaterade kostnaderna med cirka 25 mnkr årligen.

### Marknaden

Målsättningen för innevarande mandatperiod är att Stockholmshem skall inleda nyproduktionen av 1 500 lägenheter. Om detta skall lyckas måste ytterligare resurser satsas för att inte planprocess och andra faktorer utom vår kontroll skall leda till förskjutningar av planerade byggstartar.

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. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan, fanns inte inom beståndet.

Stockholmshem har anmält sitt utträde 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 Stockholmshem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2009 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala tvistelösningsorganet HMK sannolikt ej längre är tillgängligt. Under perioden togs en första kontakt med chefen för Hyresnämnden för att diskutera hur en eventuell tvist vid hyressättningen skulle kunna hanteras i Hyresnämnden.

### Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 467 (422) mnkr, fördelat på nyproduktion 269 (236) mnkr, ombyggnader 106 (136) mnkr, småhusupprustning 30 (46) mnkr, förvärv av fastigheter för 50 (5) mnkr samt inventarier 11 (0) mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr (exklusive eventuella förvärv) bedöms gälla för helåret 2008.

### **Omsättning och fastighetskostnader**

Omsättningen uppgick till 690 (655) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion. För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april varför denna endast marginellt påverkat periodens resultat. Vidare har ett flertal nybyggda bostäder färdigställts under andra hälften av 2007 vilket medför att hyrorna ökar första tertiet 2008 vid jämförelse med första tertiet 2007. Totalt färdigställdes 328 lägenheter under 2007.

Driftkostnaderna uppgick till 302 (292) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 137 (147) mnkr, det vill säga 10 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter i kombination med besparingsåtgärder.

Kostnader för underhåll uppgick till 89 (125) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Orsaken var förskjutningar av planerade projekt. Bolaget fortsätter dock att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktsrenoveringar.

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 16 (25) mnkr. Från och med 2008 utgår fastighetsskatt för bostäder med en avgift om 1 200 kronor per lägenhet och år i stället för 1 procent på bostadstaxeringsvärdet. För lokaler är uttaget oförändrat 1 procent på fastighetens lokaltaxeringsvärde. Orsaken till det lägre kostnadsutfallet beror på den ovannämnda förändringen.

Personalkostnaderna uppgick till 62 (57) mnkr. Personalkostnaderna bedöms bli något högre än föregående år, men inte överskrida vad som budgeterats för 2008.

Det finansiella nettot uppgick till -95 (-80) mnkr vilket var något lägre än budgeterat. Orsaken till det något bättre finansnettot berodde på de försäljningar av bostadsfastigheter som gjorts, vilket minskat bolagets skulder under första tertiet. Bolagets snittränta steg från 3,5% per 070430 till 4,0% per 080430.

### **Personal**

Antalet anställda uppgick till 319 personer. Vid årsskiftet 2007/2008 var antalet anställda 323.

### **Prognos för 2008**

Resultatet efter finansnetto för 2008 beräknas uppgå till cirka 200 mnkr, exklusive fastighetsförsäljningar.

Stockholm den 2 juni 2008

Pelle Björklund  
Verkställande direktör