

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 JUNI 2008

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

Sammanfattning	Mnkr
● Resultat efter finansnetto	2 089 (71)
● Resultat vid fastighetsförsäljning	1 941 (2)
● Finansnetto	-138 (-124)
● Investeringar	877 (702)
● Prognostiserat resultat efter finansnetto inkl reavinst	2 161
● Stadens avkastningskrav helår	180

Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 1 005 (975) 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 409 (407) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 158 (176) mnkr, det vill säga 18 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter i kombination med besparingsåtgärder.

Kostnader för underhåll uppgick till 149 (205) 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 25 (37) 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.

Det finansiella nettot uppgick till -138 (-124) 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 perioden. Utgående räntebärande skulder uppgick per 080630 till 6 223 (7 810) mnkr. Bolagets snittränta steg från 3,7% per 070630 till 4,0% per 080630.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 877 (702) mnkr, fördelat på nyproduktion 371 (329) mnkr, ombyggnader 169 (230) mnkr, smalhusupprustning 52 (83) mnkr, förvärv av fastigheter för 266 (5) mnkr samt inventarier 13 (2) mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr (exklusive eventuella förvärv) bedöms gälla för helåret 2008.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv

Under perioden försåldes 22 fastigheter till bostadsrättsföreningar. Fastigheterna innehöll 1 293 lägenheter och den försålda ytan uppgick till cirka 109.000 kvadratmeter. Vidare tecknades avtal med Primula byggnads AB om att de ska förvärva 580 lägenheter i Blackeberg från StockholmsHem och att StockholmsHem i sin tur ska förvärva 138 lägenheter i Fredhäll från Primula byggnads AB.

Resultatet av gjorda fastighetsförsäljningar uppgick till 1 941 mnkr.

Prognos för 2008

Resultatet efter finansnetto för 2008 beräknas uppgå till cirka 220 mnkr, exklusive fastighetsförsäljningar.

Stockholm den 11 augusti 2008

Pelle Björklund
Verkställande direktör