

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 31 AUGUSTI 2008

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 2008 avges följande rapport. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 2 646 (152) mnkr och balansomslutningen till 13 260 (12 008) 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	2 651	(155)
● Resultat vid fastighetsförsäljning	2 404	(-6)
● Finansnetto	-180	(-170)
● Investeringar		810 (842)
● Stadens avkastningskrav helår (exkl reavinster)	180	(152)
● Prognostiserat resultat 2008 efter finansnetto (exkl reav)	228	
● Prognostiserat resultat 2008 efter finansnetto (inkl reav)	2 837	

Aktuella verksamhetsfrågor

Köp och försäljningar

1 711 lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Av dessa har 1 187 tillträtts. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 2 407 (0) mnkr.

Under perioden förvärvades och tillträdades fastigheter med 112 bostadslägenheter. Fastigheterna är belägna i Mariehäll (42 lgh) och i Älvsjö (70 lgh). I Älvsjöfastigheten bedrivs boendet tillsammans med Stiftelsen Hotellhem. Investeringar hänförliga till förvärv uppgick till 105 (6) mnkr.

Vidare tecknades under perioden kontrakt med Primula Byggnads AB om förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Antalet lägenheter uppgår till 138 och förvärvspriset är 170 mnkr. Tillträde sker i januari 2009. Till Primula Byggnads AB säljs samtidigt 580 lägenheter i Blackeberg för 272 mnkr med tillträde i januari 2009.

Med tillträdesdag 1 september 2008 har 688 lägenheter i Västra Smedshagen, Hässelby sålts till Wallfast.

Dessutom har 275 lägenheter i Rågsved sålts till IKANO och 458 lägenheter i Sättra sålts till Stena Fastigheter. Dessa fastigheter tillträdts i november 2008.

Hyresförhandlingar

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.

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. Något slutligt förslag finns ännu inte framtaget.

Nyproduktion och investeringar

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 byggstarter.

Investeringsvolymen i det befintliga beståndet uppgick till 705 (838) mnkr, fördelat på nyproduktion 434 (459) mnkr, ombyggnader 190 (282) mnkr, smalhusupprustning 62 (94) mnkr samt inventarier 20 (3) mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr (exklusive förvärv) bedöms gälla för helåret 2008.

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.

Övrigt

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 var det per 080831 10 866 aktiva intresseanmälningar. Av dessa har 1 950 sålts och resterande är erbjudna eller är under värdering. Volymen motsvarar drygt en tredjedel 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 försämra kundservicen. Detta bedöms sänka de lönerelaterade kostnaderna med cirka 25 mnkr årligen.

Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 1 386 (1 328) 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. Vidare har ett flertal nybyggda bostäder färdigställts under andra hälften av 2007 vilket medför att hyrorna ökar vid jämförelse med 2007. Totalt färdigställdes 328 lägenheter under 2007.

Driftkostnaderna uppgick till 516 (501) mnkr. Detta var 51 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 187 (197) mnkr, det vill säga 10 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter samt utökade insatser för energibesparingar.

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 33 (49) 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.

Kostnader för underhåll uppgick till 191 (250) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Orsaken var den omorganisation som genomförts inom förvaltningsavdelningen vilket medfört att planerade projekt inte hunnit startas upp enligt plan. Vidare måste planerade underhållsåtgärder i fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar omprioriteras, vilket försenar underhållsprocessen. Bolaget fortsätter dock att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktsrenoveringar.

Personalkostnaderna uppgick till 129 (111) mnkr. Personalkostnaderna bedöms bli något högre än föregående år, men inte överskrida vad som budgeterats för 2008 (192 mnkr).

Det finansiella nettot uppgick till -180 (-170) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Orsaken till det bättre finansnettot jämfört mot budget berodde på de försäljningar av bostadsfastigheter som gjorts, vilket minskat bolagets skulder avsevärt under perioden. Låneskulden per 080831 var 6 321 (7 810) mnkr. Bolagets snittränta steg från 3,7% per 070831 till 4,0% per 080831.

Personal

Medelantalet anställda minskade från 321 personer till 315, inklusive Störningsjourens 11 personer som även arbetar för Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Prognos för 2008

Helårsprognosen för resultat efter finansnetto 2008, uppgick per augusti månad till 228 mnkr (exklusive realisationsvinster) och inklusive reavinster 2 837 mnkr.